

甲州市公営住宅等長寿命化計画

2021年3月

山梨県甲州市

はじめに

本市の公共施設の多くは、市町村合併前の昭和48年（1973年）から昭和60年（1985年）にかけて、社会環境の変化、市民ニーズの多様化などにこたえる形で、整備されたものです。

現在、これらの施設の多くが築30年以上で老朽化が進行しており本格的な大規模改修や建替え等が必要な状況であります。人口減少や少子高齢化の進行等、今後さらに厳しさを増す財政状況にあって、公共施設の維持更新に係る費用を十分に確保することは困難な状況にあり、その対応が課題となっております。



このような状況下において、本計画が対象とする公営住宅についても、13施設中10施設で建築後経過年数が30年を超えており同様の課題を抱えているため、老朽化した公営住宅の効率的かつ円滑な更新を行い、住宅の需要に的確に対応することが求められております。

こうした課題の解決に向けて、市が管理保有している公営住宅の実態を把握し、その現状を様々な角度から整理・分析し、「甲州市個別施設計画」及び「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 H28）」等に沿いつつ、令和3年度から令和12年度の10年間を計画期間として、「甲州市公営住宅等長寿命化計画」を策定いたしました。

本計画による事業の取組にあたっては、積極的に情報共有等を図ってまいりまので、市民の皆様には、この課題解決に向けて、ご理解とご協力を賜りますようお願いいたします。

令和3年3月

甲州市長 鈴木 幹夫

目 次

序 章 計画の背景・目的	1
1. 計画の背景	1
2. 計画の目的	2
3. 計画期間	2
第1章 甲州市及び市営住宅等の状況	3
1. 甲州市の概況	3
2. 市営住宅等の状況	13
3. 住宅施策の動向（上位関連計画）	32
第2章 長寿命化に関する基本方針	36
1. ストックの状況把握（点検結果及び日常点検）・修繕の実施データ管理の方針	36
2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	36
第3章 需要推計	37
1. 著しい困窮年収未満の世帯数の推計	37
2. 需要推計等を踏まえた管理戸数	41
第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	47
1. 事業手法の整理	47
2. 事業手法の選定フロー	48
3. 1次判定（団地・住棟の事業手法の仮設定）	49
4. 2次判定	56
5. 3次判定	59
第5章 点検の実施方針	66
第6章 計画修繕の実施方針	67
第7章 改善事業の実施方針	69
第8章 建替事業の実施方針	70
第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	71
第10章 長寿命化のための事業実施予定一覧	74

序 章 計画の背景・目的

1. 計画の背景

甲州市（以下、「本市」という。）は2011年（平成23年）3月に、公営住宅等ストックの長期的活用のために、効果的かつ効率的な維持管理の実現することを目的として、「甲州市公営住宅等総合計画（以下、「現行計画」という。）」を策定しました。現行計画に基づき修繕・改善等を実施してきていますが、計画策定から一定期間が経過し、今後さらなる人口減少、高齢化が進み、経済の低成長期への移行により財政状況がさらに厳しくなることから、改めて市内の住宅事情や公営住宅ストックの状況を把握し、事業費の平準化を図る必要が生じています。

国全体においても、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、2006年（平成18年）6月に住生活基本法が制定されました。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示されました。

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まり等様々な課題を抱える21世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠となっています。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっており、公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となります。

これらを踏まえ、2016年（平成28年）8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（以下、「改定指針」という。）が示され、中長期（30年程度）の予防保全的な管理や長寿命化に資する改善の見通しをたてる中で10年間の計画を策定するよう示されました。

2. 計画の目的

本市では、2020 年（令和 2 年）3 月末時点において、11 団地、47 棟、530 戸の市営住宅等※を管理しています。

既に耐用年数を経過している住宅や耐震性能が不足している住宅がみられるものの、そのすべてを一斉に更新することはコスト面から不可能であり、財政状況等を踏まえ、計画的に対応する必要があるとともに、今ある住宅ストックを今後も長期的に活用するための取り組みを進めていく必要があります。

本計画では、安全で快適な住宅の確保、予防保全的な管理計画と併せて既存ストックの長期的利用の考え方を明らかにし、効率的かつ効果的な維持管理を実現することを目的とします。また、既存施設の長寿命化や適切な用途廃止等により、ライフサイクルコストの縮減及び事業費の平準化を図ることを目的とします。

さらに、進行する高齢社会を踏まえた高齢者世帯等の入居者に配慮した住宅への改善等、様々なニーズへの対応についても可能な限り配慮した計画とします。

※市営住宅等とは、本市が管理する市営住宅、特定公共賃貸住宅、定住促進住宅のことです。

3. 計画期間

本計画は、2021 年度（令和 3 年度）から 2030 年度（令和 12 年度）までの 10 年間を計画期間とします。また、中長期の管理見通し期間を 2050 年度（令和 32 年度）とします。

ただし、計画期間内においても、今後の事業の進捗状況や社会経済情勢の変化に応じて、適宜、計画の見直しを行います。

第1章 甲州市及び市営住宅等の状況

1. 甲州市の概況

(1) 広域的立地条件

本市は甲府盆地の東部に位置し、北東側には秩父多摩甲斐国立公園の大菩薩連嶺をはじめとする秩父山系の山並みが連なり、大菩薩峠から連なる柳沢峠を分水嶺として、北は広大な山岳地帯が広がり、柳沢川、一之瀬川が奥多摩へ流れ多摩川水系の源流地帯となっている。南は山岳部と平坦部との間に重川、日川及びその支流によって形成された複合扇状地が広がっています。市街地の南西部の標高330mから大菩薩嶺(2,057m)がある東部や北部の山岳地帯まで標高差のある地形になっています。

本市の西部から南部にかけては山梨市及び笛吹市、東部は大月市、北都留郡丹波山村及び小菅村、北部は埼玉県秩父市に接しており、都心から約100km圏内に位置しています。

本市の総面積は、264.01km²で、山梨県の総面積の約5.9%にあたります。

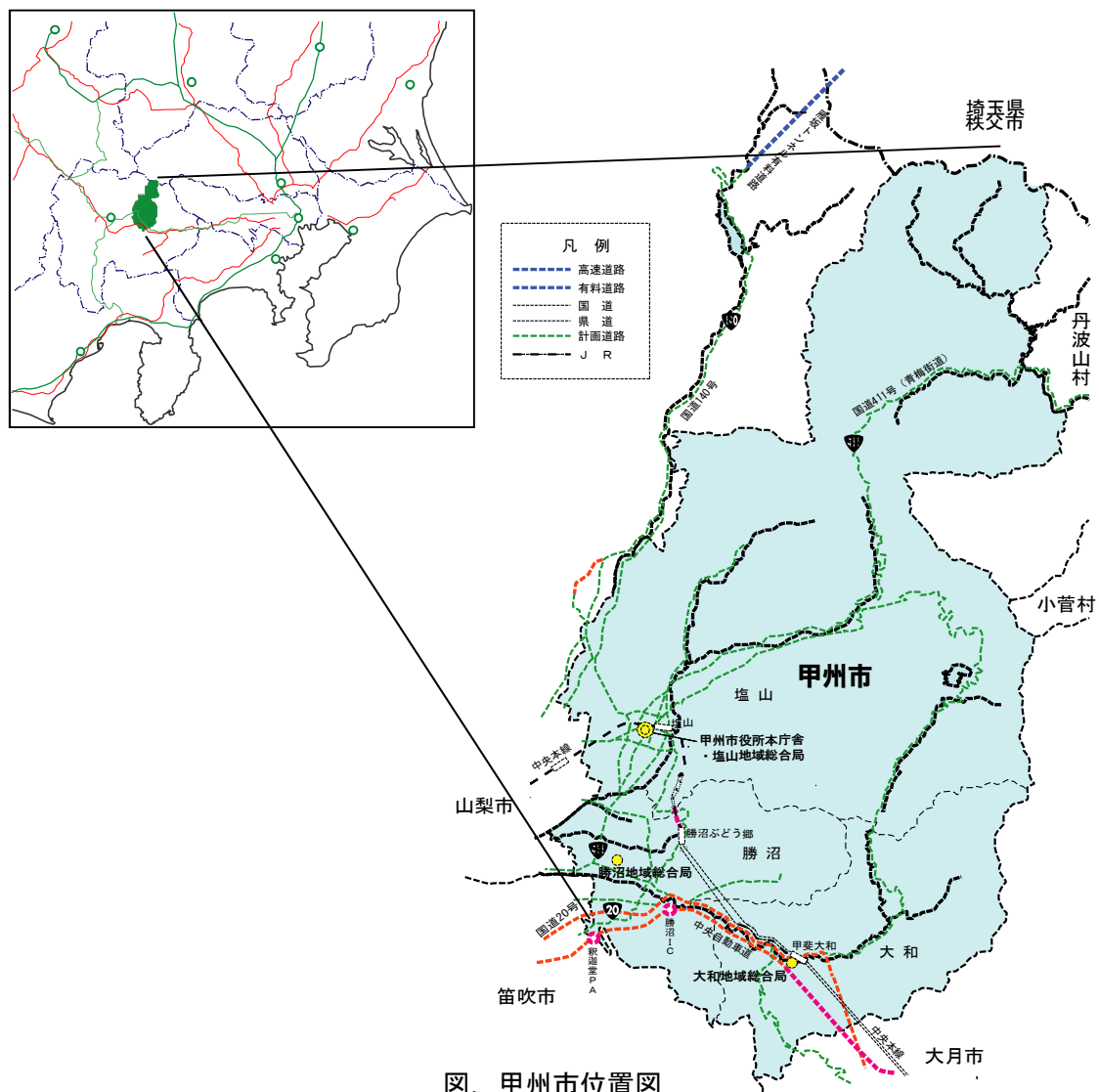


図. 甲州市位置図

(2) 歴史・沿革

本市の成り立ちは古く、古代集落（釈迦堂遺跡）やその出土品から、約1万5千年前の先土器時代に人々の生活が始まることがわかっています。

戦国時代は、武田三代、信虎・信玄・勝頼の影響下にあり甲斐の戦略上、重要な拠点として地域形成が進み、江戸時代には甲州街道が開け、勝沼宿を中心に地域は経済、文化面において大いに賑わいました。

明治36年の中央本線の八王子～甲府間の開通、同年の塩山駅、初鹿野駅（現甲斐大和駅）、大正2年の勝沼駅（現勝沼ぶどう郷駅）の開業後は、地域産品の鉄道を利用した出荷が進み、地域経済の発展に寄与しました。

本市は、昭和16年2月11日に初鹿野村、鶴瀬村、木賊村、田野村、日影村が合併して発足した大和村、昭和29年4月5日に市制を施行した塩山市、同日に勝沼町、東雲村、菱山村、祝村、大和村深沢地区が合併して発足した勝沼町の3市町村が、平成17年11月1日に合併して誕生し、現在に至っています。

表. 甲州市の沿革

変遷年月日	(旧) 塩山市	(旧) 勝沼町	(旧) 大和村
明治8年2月	千野村、上於曽村、下於曽村、上塩後村、下塩後村、赤尾村、下萩原村が合併し七里村となる。牛奥村、西野原村、熊野村、西広門田村が合併し奥野田村となる。中萩原村、上粟生野村、下粟生野村が合併し大藤村となる。上井尻村、三日市場村、藤木村、小屋敷村が合併し松里村となる。	上岩崎村、下岩崎村、藤井村が合併し、祝村となる（2月15日）。	
明治8年6月	竹森村、福生里村、平沢村が合併し玉宮村となる。		
明治8年10月	上萩原村、上小田原村、下小田原村が合併し神金村となる。		
明治22年7月	柚木村下柚木が松里村に合併。		
明治29年3月2日		勝沼村が勝沼町となる。	
昭和3年11月10日	七里村が塩山町となる		
昭和16年1月1日		小佐手村、山村、休息村、綿塚村が合併し東雲村となる。	
昭和16年2月11日			初鹿野村、鶴瀬村、木賊村、田野村、日影村が合併し大和村となる。
昭和17年5月10日		等々力村が勝沼町に合併。	
昭和26年1月	奥野田村中原地区が菱山村と合併。	菱山村に奥野田村中原地区が合併。	
昭和29年3月1日	奥野田村が塩山町に合併。		
昭和29年3月20日	玉宮村が塩山町に合併。		
昭和29年3月31日	神金村、大藤村、松里村が塩山町に合併。		
昭和29年4月5日	市制施行。	勝沼町、東雲村、菱山村、祝村、大和村深沢地区が合併し勝沼町となる。	大和村深沢地区勝沼町に合併。
平成17年11月1日	3市町村合併 甲州市誕生		

出典：平成30年度 甲州市の統計

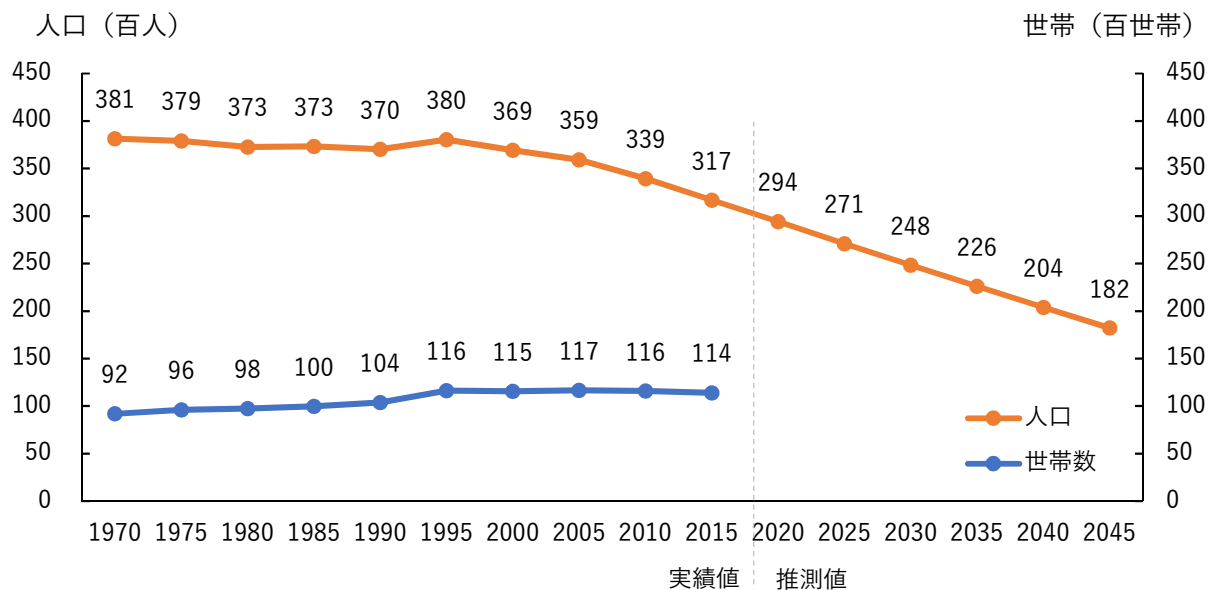
(3) 人口及び世帯数の推移

①人口及び世帯数の推移

甲州市の人口は1995年（平成7年）の38,046人から減少傾向となり、2015年（平成27年）には31,671人まで減少しており、今後さらに減少する見込みになっています。世帯数は2005年（平成17年）まで増加傾向でしたが、その後、減少に転じています。

表. 甲州市の人口及び世帯数の推移

	世帯数（世帯）	人口（人）		世帯数（世帯）	人口（人）
1970年	9,192	38,139	2010年	11,588	33,927
1975年	9,614	37,901	2015年	11,389	31,671
1980年	9,754	37,269	2020年		29,428
1985年	9,984	37,338	2025年		27,108
1990年	10,401	37,038	2030年		24,839
1995年	11,618	38,046	2035年		22,597
2000年	11,547	36,925	2040年		20,398
2005年	11,666	35,922	2045年		18,218



資料：各年国勢調査、第2期甲州市総合戦略（令和2年3月）

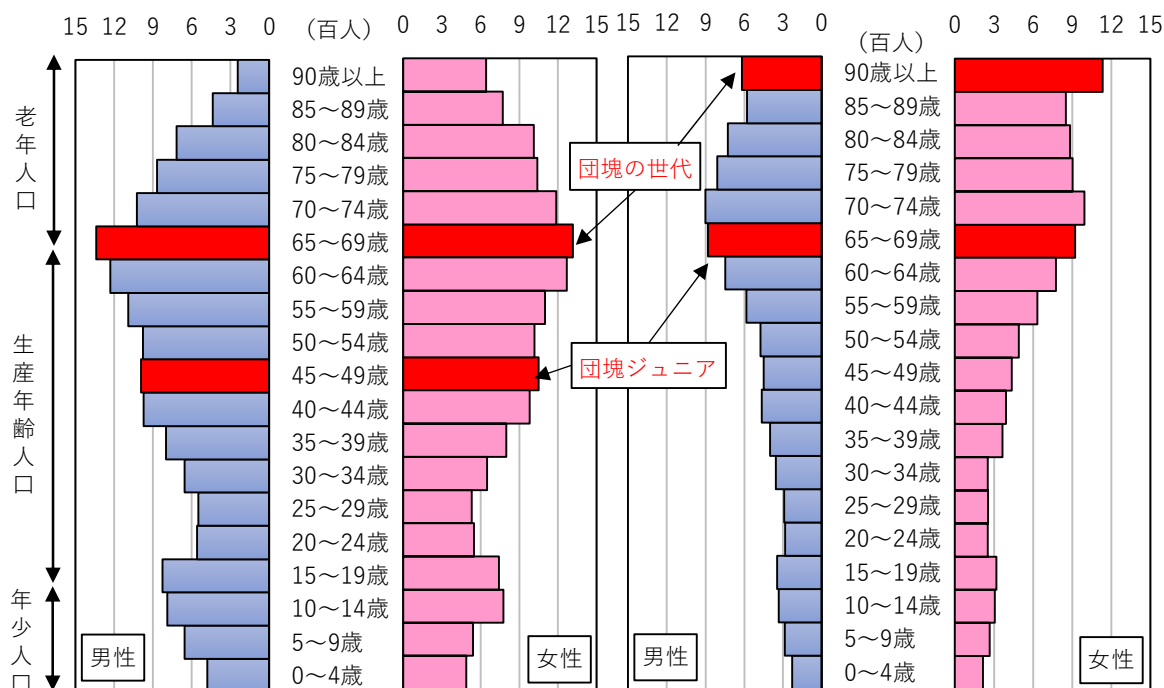
図. 甲州市の人口及び世帯数の推移

②年齢（５歳階級）別人口

2020年（令和2年）の団塊ジュニア（45～49歳）が2040年（令和22年）には（65～69歳）となることから、高齢化率が上昇するものと予測されます。年少人口が今後減少し、人口ピラミッドがより下すぼみの壺型に向かうものと予測されます。

表. 男女、年齢（５歳階級）別人口構成推計

年齢	2015年			2040年		
	総数（人）	男性（人）	女性（人）	総数（人）	男性（人）	女性（人）
0～4歳	856	418	438	441	226	215
5～9歳	1,083	565	518	554	285	269
10～14歳	1,281	693	588	639	332	307
15～19歳	1,639	814	825	662	343	319
20～24歳	1,368	722	646	534	281	253
25～29歳	1,109	588	521	544	288	256
30～34歳	1,228	619	609	608	355	253
35～39歳	1,411	722	689	765	398	367
40～44歳	1,776	873	903	857	464	393
45～49歳	2,073	1,059	1,014	886	449	437
50～54歳	2,084	1,042	1,042	966	474	492
55～59歳	2,064	1,022	1,042	1,215	582	633
60～64歳	2,279	1,151	1,128	1,522	746	776
65～69歳	2,579	1,255	1,324	1,804	880	924
70～74歳	2,448	1,204	1,244	1,895	901	994
75～79歳	2,085	946	1,139	1,711	808	903
80～84歳	1,640	680	960	1,612	728	884
85～89歳	1,274	463	811	1,431	578	853
90歳以上	958	280	678	1,753	619	1,134



資料：国立社会保障・人口問題研究所（2018年（平成30年）推計）

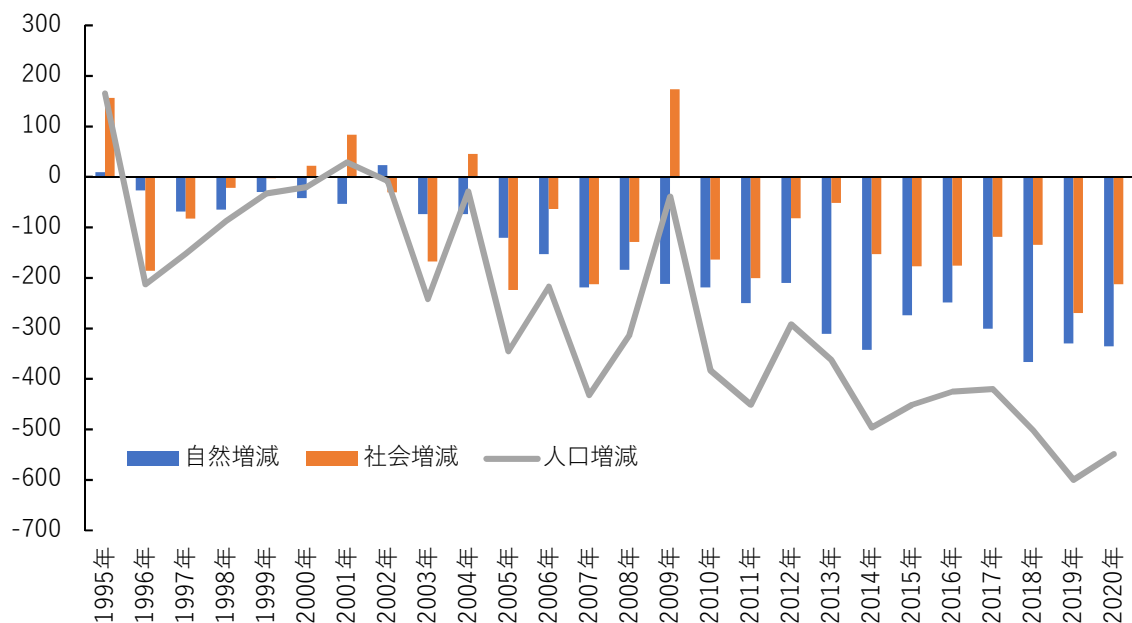
図. 男女、年齢（５歳階級）別人口構成推計

③人口動態の推移

甲州市の社会増減は、1996年（平成8年）から社会減でしたが、2000年（平成12年）以降、2009年（平成21年）に一時的に高い社会増となっています。自然増減は1995年（平成7年）以降、2002年（平成14年）に自然増となったものの、自然減が続いており、減少幅が年々拡大しています。

表. 人口動態の推移

	自然増減	社会増減	人口増減
1995年	9	156	165
1996年	-27	-186	-213
1997年	-69	-83	-152
1998年	-65	-22	-87
1999年	-30	-3	-33
2000年	-42	22	-20
2001年	-54	83	29
2002年	23	-31	-8
2003年	-74	-168	-242
2004年	-74	45	-29
2005年	-121	-224	-345
2006年	-153	-64	-217
2007年	-219	-213	-432
2008年	-184	-129	-313
2009年	-212	173	-39
2010年	-219	-164	-383
2011年	-250	-201	-451
2012年	-210	-82	-292
2013年	-311	-52	-363
2014年	-343	-153	-496
2015年	-274	-177	-451
2016年	-249	-176	-425
2017年	-301	-119	-420
2018年	-367	-135	-502
2019年	-330	-270	-600
2020年	-336	-213	-549



資料：各年住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査

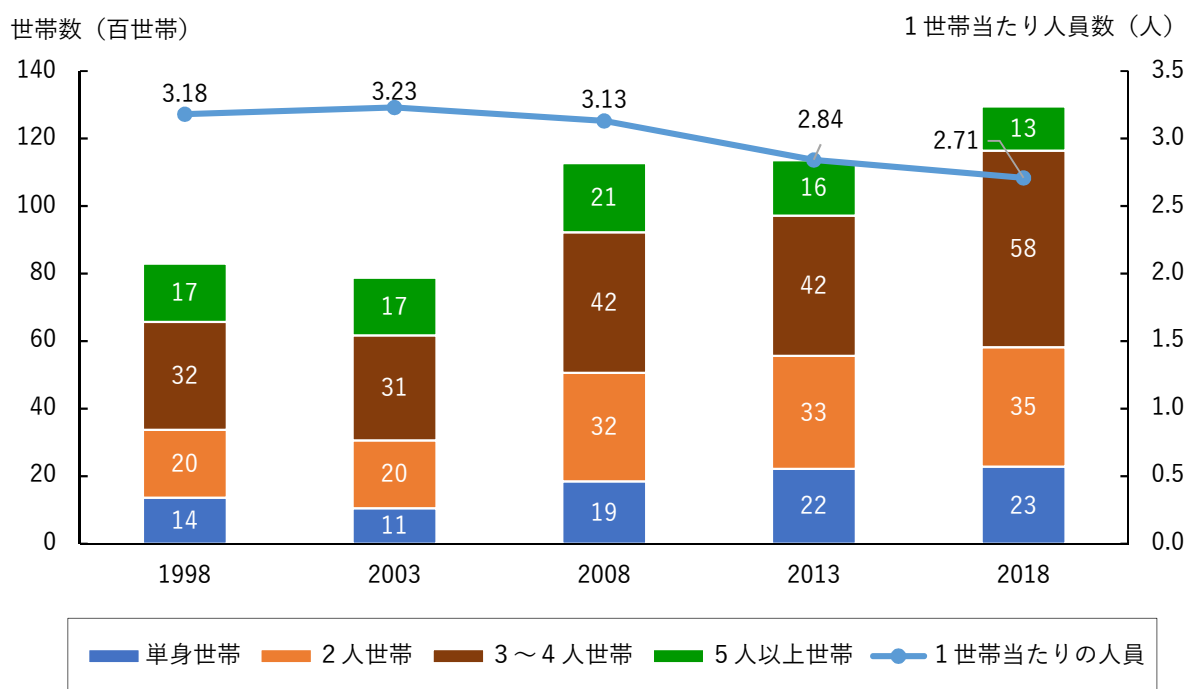
図. 人口動態の推移

④世帯人員別世帯数と世帯人員の推移

単身世帯及び2人世帯、3～4人世帯が増加しており、世帯人員数は1998年（平成10年）には3.18人/世帯でしたが、2018年（平成30年）には2.71人/世帯まで減少しています。

表. 甲州市の世帯人員別の世帯数の推移

	単身世帯 (世帯)	2人世帯 (世帯)	3～4人世帯 (世帯)	5人以上世帯 (世帯)	1世帯当たり の人員 (人/世帯)
1998年	1,360	2,010	3,200	1,720	3.18
2003年	1,050	2,010	3,110	1,710	3.23
2008年	1,850	3,210	4,160	2,050	3.13
2013年	2,220	3,340	4,160	1,640	2.84
2018年	2,280	3,540	5,820	1,310	2.71



※1998年と2003年は旧塩山町のみ世帯数を示す

資料：各年住宅・土地統計調査

図. 甲州市の世帯人員別の世帯数の推移

⑤年齢 3 区分別人口と年齢構図指数の推移

今後 65 歳未満の人口の減少が見込まれており、65 歳以上の高齢者人口も 2020 年（令和 2 年）をピークに減少に転じるものと見込まれています。特に、生産年齢人口（15～64 歳）の減少幅が大きく、2045 年（令和 27 年）には 2015 年（平成 27 年）の約半数以下まで減少するものと見込まれています。

表. 甲州市の年齢 3 区分別人口と年齢構図指数の推移

	0～14 歳	15～64 歳	65 歳以上
2015 年	3,731	17,338	10,602
2020 年	3,067	15,362	11,002
2025 年	2,614	13,510	10,986
2030 年	2,225	11,869	10,746
2035 年	1,887	10,174	10,534
2040 年	1,634	8,559	10,206
2045 年	1,408	7,254	9,556

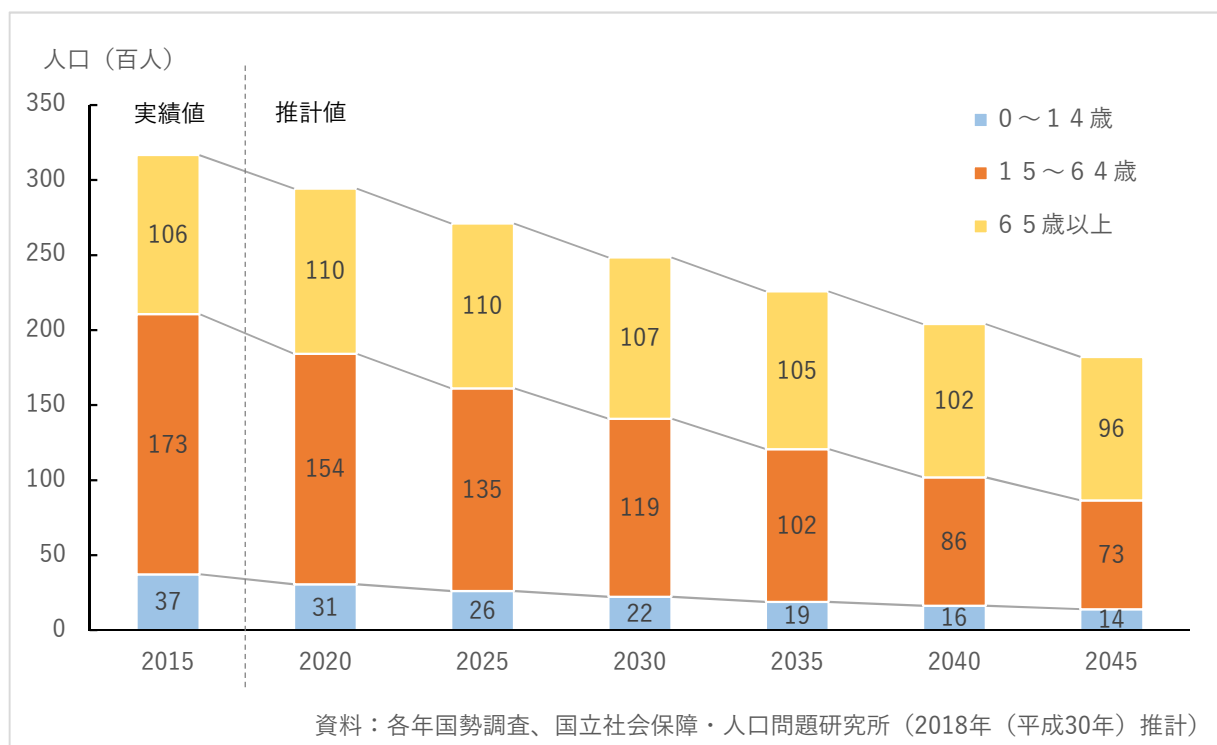


図. 甲州市の年齢 3 区分別人口と年齢構図指数の推移

⑤完全失業率とひとり親世帯率

完全失業率は、1990年（平成2年）で1.75%から2010年（平成22年）の4.80%まで上昇しましたが、その後2015年（平成27年）には3.49%まで減少しています。

表. 甲州市の完全失業者数と完全失業率の推移

	完全失業者数（人）	完全失業率（%）
1990年	352	1.75
1995年	595	2.76
2000年	680	3.32
2005年	957	4.76
2010年	904	4.80
2015年	601	3.49

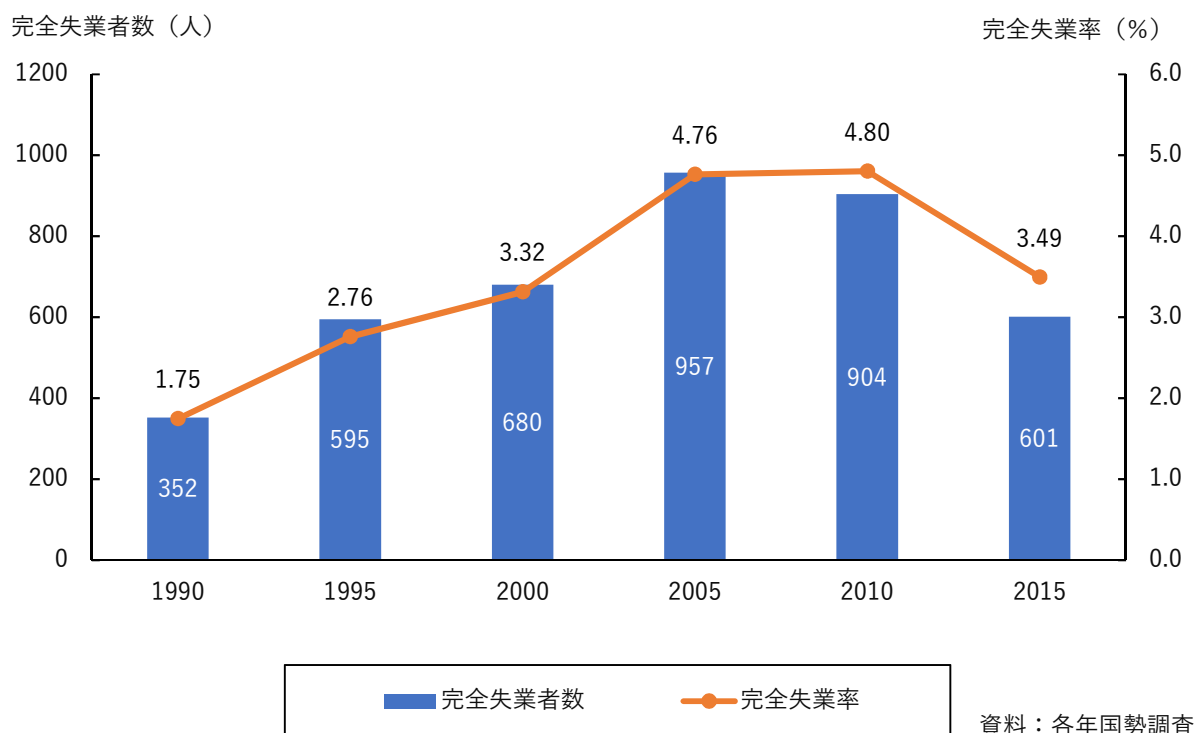
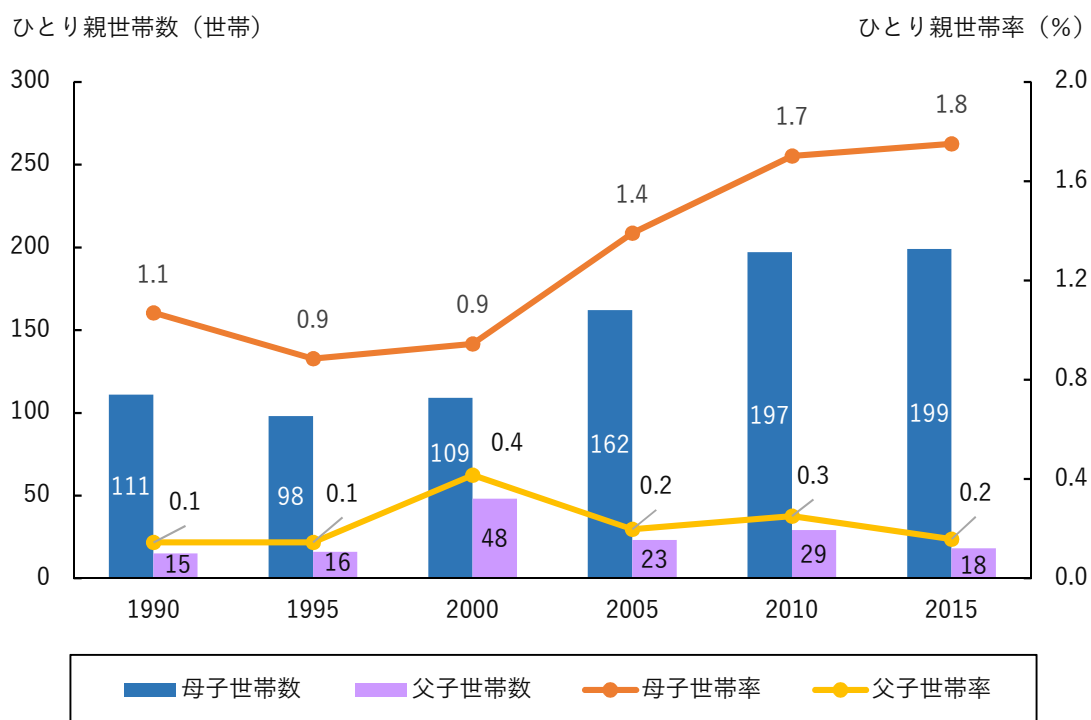


図. 甲州市の完全失業者数と完全失業率の推移

ひとり親世帯は、母子家庭数が1990年（平成2年）の111世帯から2015年（平成27年）には199世帯まで増加し、2015年で総世帯数の1.8%となっています。父子世帯数は、1990年（平成2年）の15世帯から2000年（平成12年）には48世帯と急増しましたが、2015年（平成27年）には18世帯となっています。

表. 甲州市のひとり親世帯数とひとり親世帯率の推移

	母子世帯数 (世帯)	母子世帯率 (%)	父子世帯数 (世帯)	父子世帯率 (%)
1990年	111	1.1	15	0.1
1995年	98	0.9	16	0.1
2000年	109	0.9	48	0.4
2005年	162	1.4	23	0.2
2010年	197	1.7	29	0.3
2015年	199	1.8	18	0.2



資料：各年国勢調査

図. 甲州市のひとり親世帯数とひとり親世帯率の推移

(4) 住宅ストック状況

住宅総数は、2013年（平成25年）に減少しますが、2018年（平成30年）まで増加傾向で、空き家も同様に増加傾向となっています。一方で賃貸の総数は2008年（平成20年）以降減少傾向となっています。

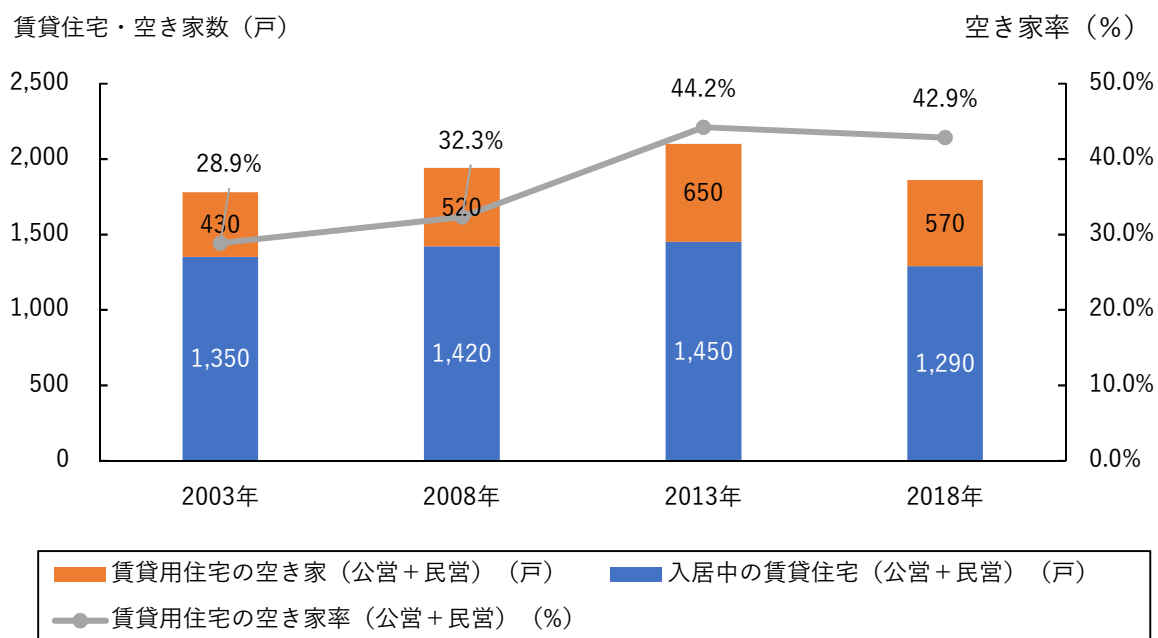
住宅総数の空き家率は、2003年（平成15年）の12.4%から2018年（平成30年）には17.6%となっています。賃貸住宅の空き家率は、2003年（平成15年）28.9%から2018年（平成30年）には42.9%となっています。

表. 甲州市の住宅及び空き家の状況

	2003年	2008年	2013年	2018年
住宅総数（戸）	9,030	13,330	13,430	13,380
空き家（戸）	1,120	2,020	2,010	2,360
住宅総数のうちの空き家率（%）	12.4	15.2	15.0	17.6

表. 甲州市の賃貸住宅の入居者及び空き家の状況

	2003年	2008年	2013年	2018年
賃貸の総数（戸）	1,490	1,610	1,470	1,330
入居中の賃貸住宅（公営＋民営）（戸）	1,350	1,420	1,450	1,290
賃貸用住宅の空き家（公営＋民営）（戸）	430	520	650	570
賃貸用住宅の空き家率（公営＋民営）（%）	28.9	32.3	44.2	42.9



※2003年は旧塩山町のみの数値

資料：各年住宅・土地統計調査

図. 甲州市の借家及び空き家の推移

2. 市営住宅等の状況

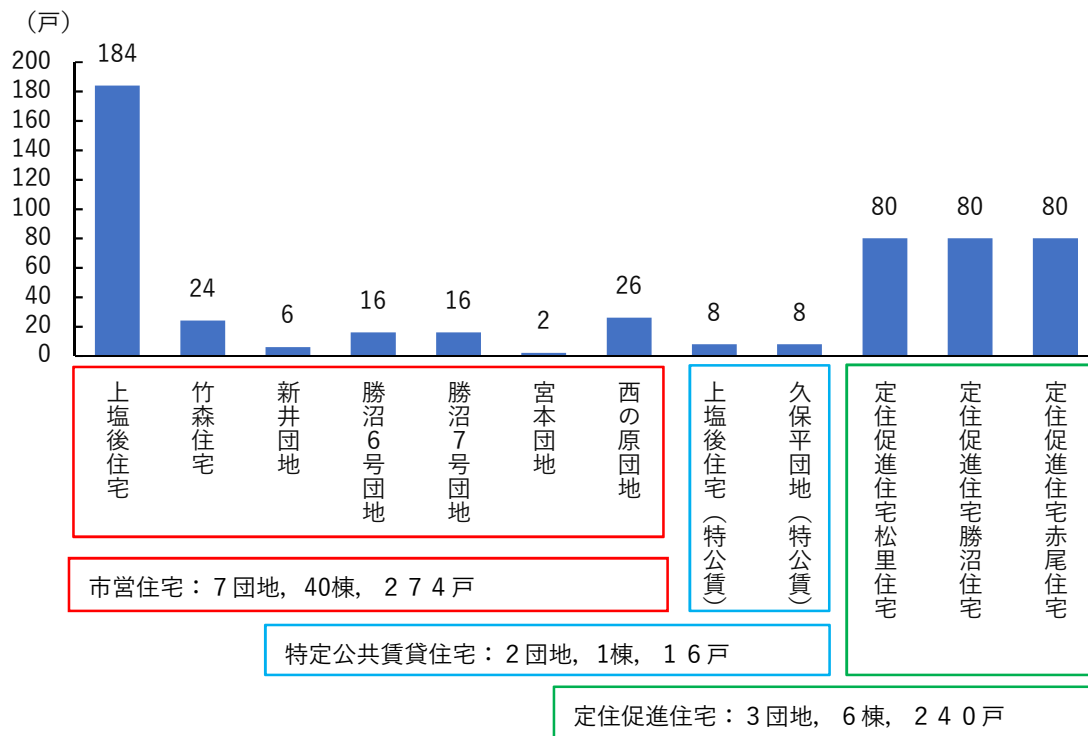
(1) 建物の概況

①市営住宅等の団地数、管理戸数

2020年（令和2年）10月現在、甲州市の市営住宅は、7団地274戸の市営住宅と2団地16戸の特定公共賃貸住宅、3団地240戸の定住促進住宅が整備されています。また、各団地の規模は2～192戸で小規模なものから大規模なものまで管理している状況です。

表. 団地別の管理状況

団地名		戸数	備考
市営住宅	上塩後住宅	184	
	竹森住宅	24	
	新井団地	6	
	勝沼6号団地	16	
	勝沼7号団地	16	
	宮本団地	2	
	西の原団地	26	
特定公共賃貸住宅	上塩後住宅（特公賃）	8	市営住宅と同敷地
	久保平団地（特公賃）	8	
定住促進住宅	定住促進住宅松里住宅	80	
	定住促進住宅勝沼住宅	80	
	定住促進住宅赤尾住宅	80	
合計		530	



資料：甲州市

図. 団地別の管理状況

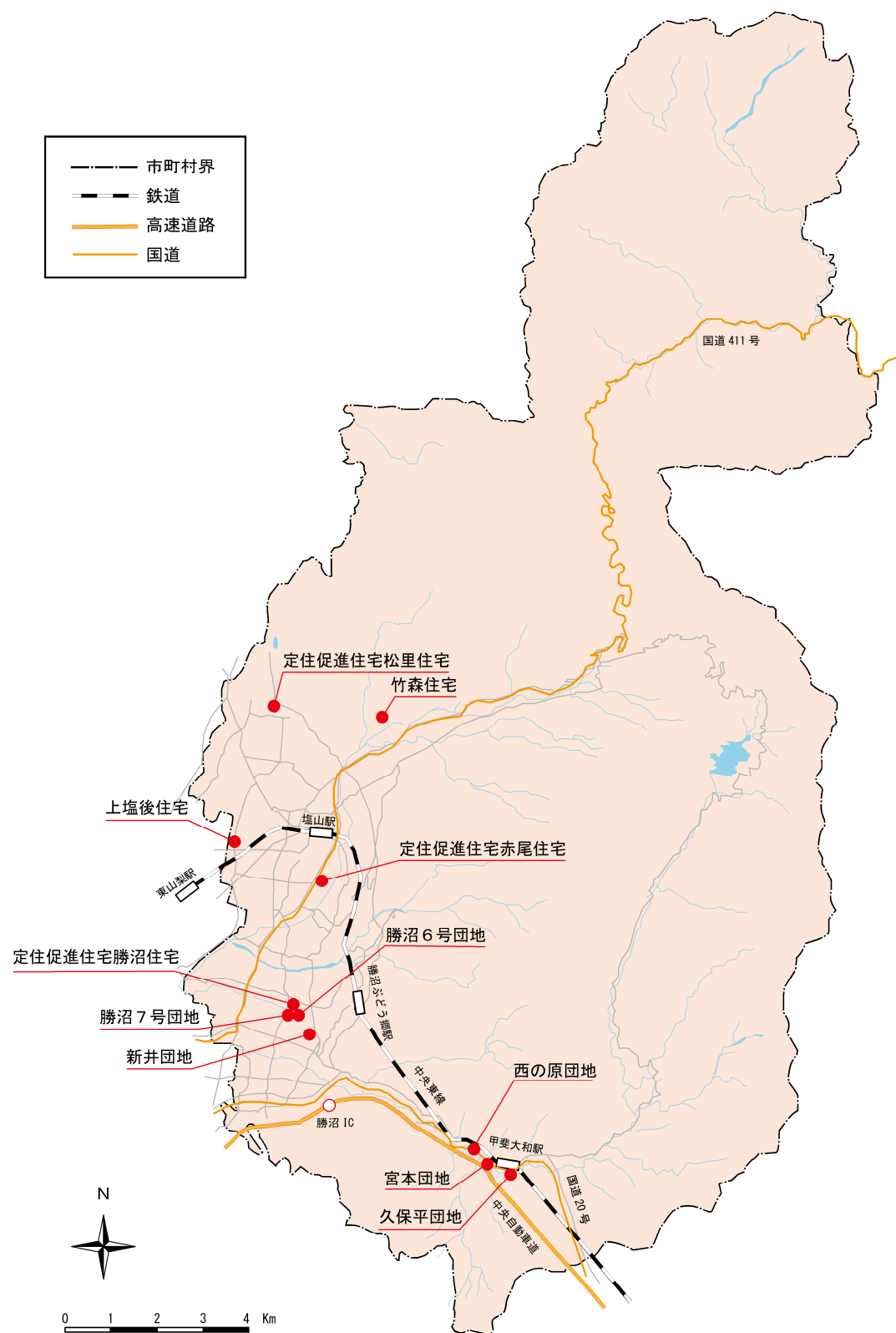


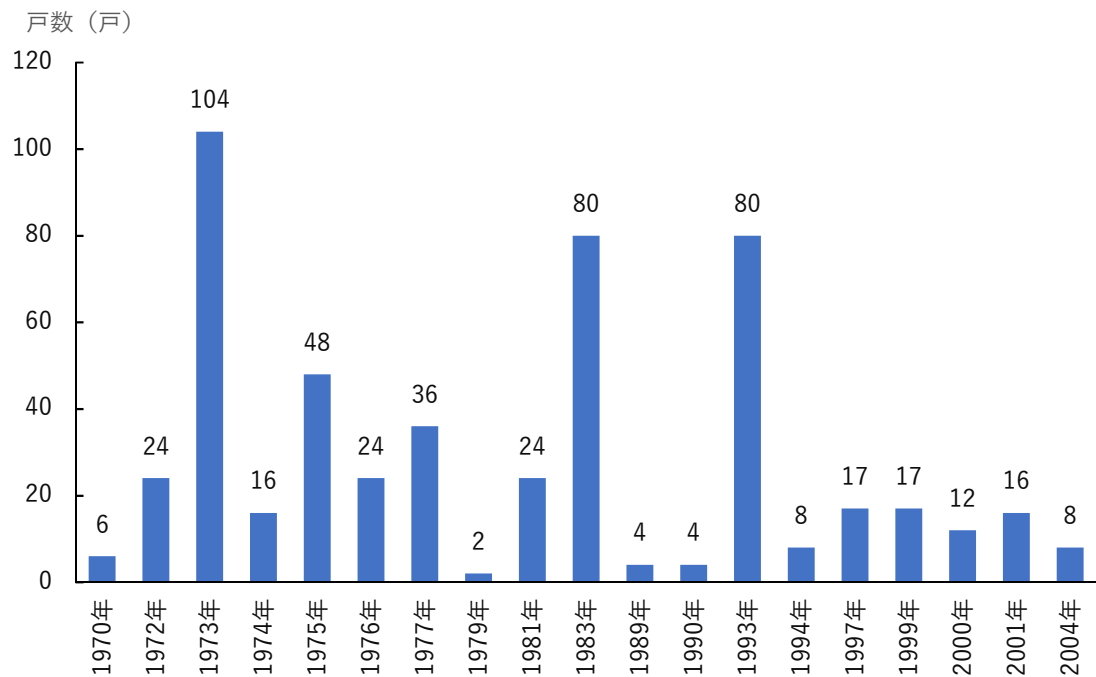
図. 市営住宅等の立地状況

②市営住宅等の建設年度別管理戸数

2020 年（令和 2 年）10 月現在、立地している市営住宅の多くは、1970 年代から 1990 年代前半にかけて建設されています。

表. 市営住宅等の建設年度別管理戸数

建設年度	戸数（戸）	建設年度	戸数（戸）
1970年	6	1989年	4
1972年	24	1990年	4
1973年	104	1993年	80
1974年	16	1994年	8
1975年	48	1997年	17
1976年	24	1999年	17
1977年	36	2000年	12
1979年	2	2001年	16
1981年	24	2004年	8
1983年	80		



資料：甲州市

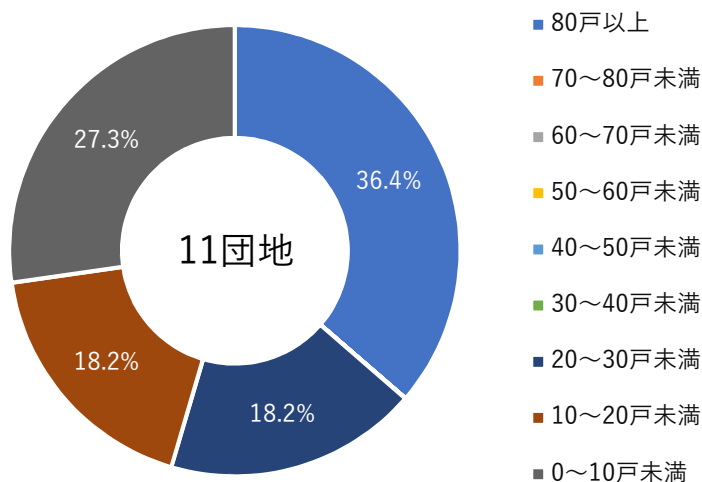
図. 市営住宅等の建設年度別管理戸数

③団地規模

30戸未満の団地（63.7%）が全体の6割を占めています。

表. 団地規模

団地規模	団地数	
		割合
80戸以上	4	36.4%
70～80戸未満	0	0.0%
60～70戸未満	0	0.0%
50～60戸未満	0	0.0%
40～50戸未満	0	0.0%
30～40戸未満	0	0.0%
20～30戸未満	2	18.2%
10～20戸未満	2	18.2%
0～10戸未満	3	27.3%
計	11	100.0%



資料：甲州市

図 規模別団地割合

④年代別構造別管理戸数

年代別にみると、40.4%が1975年～1984年に建設されており、68.7%が1984年以前に建設されています。

構造別にみると、中層耐火構造が464戸と全住戸の87.5%を占めており、簡易耐火構造平屋が38戸（7.2%）、木造が26戸（4.9%）となっています。中層耐火構造の大半（334戸/464戸）と簡易耐火構造平屋及び2階の全ては1984年以前に建設されています。

表. 年代別構造別管理戸数

構造	1964年以前	1965年～1974年	1975年～1984年	1985年～1994年	1995年～2004年	2005年～2014年	2015年以降	合計	
中層耐火	0	128	196	88	52	0	0	464	(87.5%)
木造	0	0	0	8	18	0	0	26	(4.9%)
簡平	0	22	16	0	0	0	0	38	(7.2%)
簡2	0	0	2	0	0	0	0	2	(0.4%)
計	0	150	214	96	70	0	0	530	(100.0%)
割合	0.0%	28.3%	40.4%	18.1%	13.2%	0.0%	0.0%		100.0%

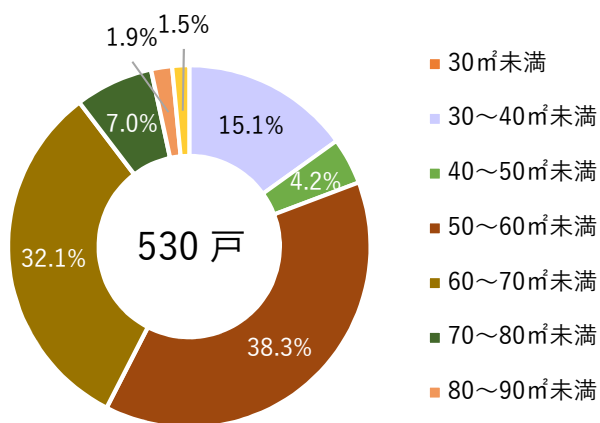
資料：甲州市

⑤ 住戸規模別戸数

市営住宅等の住戸面積は、50㎡以上60㎡未満が203戸（38.3%）、60㎡以上70㎡未満が170戸（32.1%）の順で多く、50㎡以上70㎡未満の住宅が全体の約7割を占めています。

表. 住戸規模別戸数

住戸面積	戸数（戸）	割合（%）
30㎡未満	0	0.0%
30～40㎡未満	80	15.1%
40～50㎡未満	22	4.2%
50～60㎡未満	203	38.3%
60～70㎡未満	170	32.1%
70～80㎡未満	37	7.0%
80～90㎡未満	10	1.9%
90～100㎡未満	8	1.5%
計	530	100.0%



資料：甲州市

図. 住戸規模別割合

⑥ 年代別住戸規模別戸数

供給住宅の住戸面積を年代別にみると、最も多い50㎡～60㎡未満については、1965年～1984年に建設されたものが大半を占めています。次いで多い60㎡～70㎡未満については、1975年～1994年に建設されています。

また、90㎡～100㎡未満については1985年～1994年に建設されていますが、40㎡未満については、1974年までに建設されたものとなっています。

表. 年代別住戸規模別戸数

構造	1964年 以前	1965年～ 1974年	1975年～ 1984年	1985年～ 1994年	1995年～ 2004年	2005年～ 2014年	2015年 以降	合計
30㎡未満	0	0	0	0	0	0	0	0 (0.0%)
30～40㎡未満	0	80	0	0	0	0	0	80 (15.1%)
40～50㎡未満	0	6	16	0	0	0	0	22 (4.2%)
50～60㎡未満	0	64	92	0	47	0	0	203 (38.3%)
60～70㎡未満	0	0	82	88	0	0	0	170 (32.1%)
70～80㎡未満	0	0	24	0	13	0	0	37 (7.0%)
80～90㎡未満	0	0	0	0	10	0	0	10 (1.9%)
90～100㎡未満	0	0	0	8	0	0	0	8 (1.5%)
計	0	150	214	96	70	0	0	530 (100.0%)
割合	0.0%	28.3%	40.4%	18.1%	13.2%	0.0%	0.0%	100.0%

資料：甲州市

(2) 団地属性

①所在地の状況（地区及び都市計画の指定状況）

各団地における都市計画の指定状況は、都市計画区域内が8団地（72.7%）、都市計画区域外が3団地（27.3%）となっています。

地区別に見ると、塩山地区（5団地）、勝沼地区（3団地）については都市計画区域内、大和地区（3団地）については都市計画区域外となっています。

用途地域内の立地はありません。

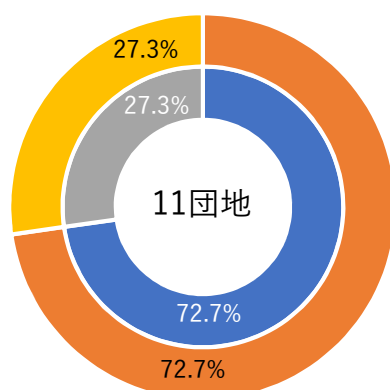
表. 都市計画における指定の状況

単位：団地

	都市計画区域内	都計内計	都市計画区域外	都計外計	都計内・ 都計外合計
	無指定		無指定		
塩山	5	5	0	0	5
勝沼	3	3	0	0	3
大和	0	0	3	3	3
計	8	8	3	3	11
割合	72.7%	72.7%	27.3%	27.3%	100.0%

都市計画区域外

27.3%



都市計画区域内

■ 無指定

都市計画区域内

■ 無指定

都市計画区域内

72.7%

資料：甲州市

図. 都市計画における指定の状況

②立地条件

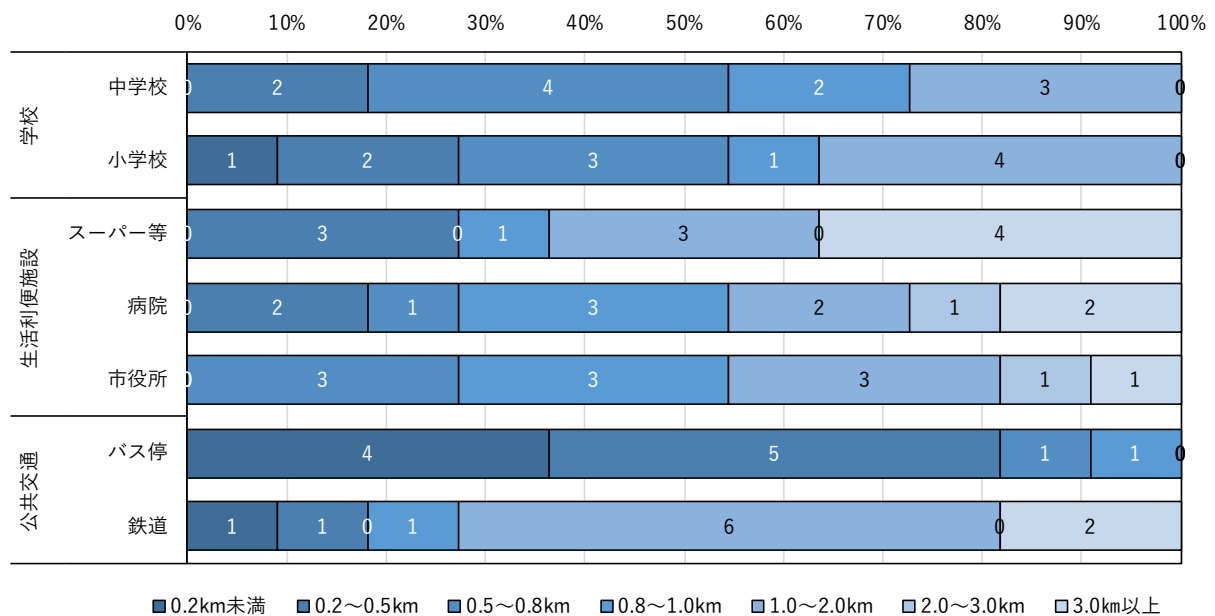
11 団地のうち、鉄道駅1 km圏内の団地は少ないものの、多くの団地がバス停に隣接しています。また、全ての団地で小学校及び中学校の2 km圏内に立地しています。

表. 生活利便性の状況

単位：団地

	公共交通		生活利便施設			学校	
	鉄道	バス停	市役所	病院	スーパー等	小学校	中学校
0.2km未満	1	4	0	0	0	1	0
0.2～0.5km	1	5	0	2	3	2	2
0.5～0.8km	0	1	3	1	0	3	4
0.8～1.0km	1	1	3	3	1	1	2
1.0～2.0km	6	0	3	2	3	4	3
2.0～3.0km	0	0	1	1	0	0	0
3.0km以上	2	0	1	2	4	0	0
計	11	11	11	11	11	11	11

単位：団地



資料：甲州市

図. 生活利便施設・学校の距離

③耐用年数の超過状況

2021年（令和3年）で耐用年数を超過している住戸は、西の原団地の木造構造8戸と新井団地、勝沼6号団地、勝沼7号団地の簡易耐火構造平屋38戸となっています。

計画期間の2030年（令和12年）までに耐用年数が超過する住戸は、20戸で西の原団地の木造構造10戸、宮本団地の簡易耐火構造2階2戸となっています。

計画期間末時点の2050年（令和32年）で耐用年数が超過する住戸は、中層耐火構造の上塩後住宅の一部140戸と定住促進住宅赤尾住宅80戸となっており、計画期間内（2030年）に耐用年数の半分を超える住戸となっています。加えて、中層耐火構造で竹森団地24戸と久保平団地8戸、定住促進住宅の松里住宅・勝沼住宅についても、計画期間内（2030年）に耐用年数の半分を超える住戸となっています。

表. 構造別耐用年数の超過状況

単位：戸

構造	耐用年数	2021年 耐用年数超過	計画期間内に 耐用年数超過 (2030年時点)	2050年までに 耐用年数超過	計画期間内に 耐用年数1/2超過 (2030年時点)
中層 耐火	70			上塩後 140 赤尾 80	上塩後 140 竹森 24 久保平 8 松里 80 勝沼 80 赤尾 80
小計	—			220	412
木造	30	西の原 8	西の原 18		
小計	—	8	18		
簡平	30	新井 6 勝沼6号 16 勝沼7号 16			
小計	—	38			
簡2	45		宮本 2		
小計	—		2		
計	—	46	20	220	412

④整備状況

居住環境の整備状況は、浴槽なし（入居者が設置）が、上塩後団地の一部、新井団地、勝沼6号団地、勝沼7号団地で178戸（33.6%）となっています。また、給湯設備もありません。

水洗化されていない住宅が、新井団地、勝沼6号団地、勝沼7号団地で38戸（7.2%）となっています。これらに加えて、竹森団地、定住促進住宅松里住宅については、下水道が整備されていません。

また、3階以上の中層住宅において、いずれもエレベータ（EV）の設置はありません。

表. 居住環境の整備状況

団地名		棟数	戸数	建設年度	構造	浴槽	水洗	下水	給湯		EV	
									3点給湯	バランス釜		
上塩後住宅	K1 (特公賃)	1	8	2001	中耐	○	○	○	○	○	－	×
	K1		8	2001		○	○	○	○	○	－	×
	K2	1	12	2000	中耐	○	○	○	○	○	－	×
	K3	1	12	1999	中耐	○	○	○	○	○	－	×
	K5	1	12	1997	中耐	○	○	○	○	○	－	×
	K6	1	20	1977	中耐	×	○	○	×	－	－	×
	K7	1	24	1972	中耐	×	○	○	×	－	－	×
	K8	1	24	1976	中耐	×	○	○	×	－	－	×
	K9	1	24	1975	中耐	×	○	○	×	－	－	×
	K10	1	24	1975	中耐	×	○	○	×	－	－	×
	K11	1	24	1973	中耐	×	○	○	×	－	－	×
竹森住宅	T1	1	24	1981	中耐	○	○	×	○	－	○	×
新井団地	A	1	2	1970	簡平	×	×	×	×	－	－	－
	B	1	2	1970	簡平	×	×	×	×	－	－	－
	D	1	2	1970	簡平	×	×	×	×	－	－	－
勝沼 6 号団地	A	1	2	1974	簡平	×	×	×	×	－	－	－
	B	1	4	1974	簡平	×	×	×	×	－	－	－
	C	1	4	1974	簡平	×	×	×	×	－	－	－
	D	1	2	1974	簡平	×	×	×	×	－	－	－
	E	1	2	1974	簡平	×	×	×	×	－	－	－
	F	1	2	1974	簡平	×	×	×	×	－	－	－
勝沼 7 号団地	A	1	6	1977	簡平	×	×	×	×	－	－	－
	B	1	4	1977	簡平	×	×	×	×	－	－	－
	C	1	4	1977	簡平	×	×	×	×	－	－	－
	D	1	2	1977	簡平	×	×	×	×	－	－	－
宮本団地		1	2	1979	簡2	○	○	○	○	－	○	－
西の原団地	櫟	1	1	1989	木造	○	○	○	○	○	－	－
	楡	1	1	1989	木造	○	○	○	○	○	－	－
	桜	1	1	1989	木造	○	○	○	○	○	－	－
	白樺	1	1	1989	木造	○	○	○	○	○	－	－
	辛夷	1	1	1990	木造	○	○	○	○	○	－	－
	槿	1	1	1990	木造	○	○	○	○	○	－	－
	檜	1	1	1990	木造	○	○	○	○	○	－	－
	萩	1	1	1990	木造	○	○	○	○	○	－	－
	栃	1	3	1997	木造	○	○	○	○	○	－	－
	胡桃	1	2	1997	木造	○	○	○	○	○	－	－
	もみじ	1	3	1999	木造	○	○	○	○	○	－	－
	もみ	1	2	1999	木造	○	○	○	○	○	－	－
	かえてA	1	3	2004	木造	○	○	○	○	○	－	－
	かえてB	1	3	2004	木造	○	○	○	○	○	－	－
かえてC	1	2	2004	木造	○	○	○	○	○	－	－	
久保平団地 (特公賃)		1	8	1994	中耐	○	○	○	○	○	－	×
定住促進住宅松里住宅	1号棟	1	40	1993	中耐	○	○	×	○	－	○	×
	2号棟	1	40	1993	中耐	○	○	×	○	－	○	×
定住促進住宅勝沼住宅	1号棟	1	40	1983	中耐	○	○	○	○	－	○	×
	2号棟	1	40	1983	中耐	○	○	○	○	－	○	×
定住促進住宅赤尾住宅	1号棟	1	40	1973	中耐	○	○	○	○	－	○	×
	2号棟	1	40	1973	中耐	○	○	○	○	－	○	×
合計 11団地		47	530	「○」の数	【棟】	28	34	31	28	20	8	0
					【％】	59.6%	72.3%	66.0%	59.6%	42.6%	17.0%	0.0%
					【戸】	352	492	388	352	86	266	0
					【％】	66.4%	92.8%	73.2%	66.4%	16.2%	50.2%	0.0%

資料：甲州市

⑤付帯施設状況

11 団地のうち、多く設置されている付帯施設は、駐車場 11 団地（90.9%）、児童遊園 8 団地（72.7%）、受水槽 7 団地（63.6%）となっています。

表. 付帯施設の設置状況

新井団地	○	×	×	×	×
勝沼 6 号団地	○	×	×	×	×
勝沼 7 号団地	○	×	×	×	×
宮本団地	○	○	×	×	×
西の原団地	○	○	×	○	×
久保平団地（特公賃）	○	○	×	○	×
定住促進住宅松里住宅	○	○	○	○	○
定住促進住宅勝沼住宅	○	○	○	○	×
定住促進住宅赤尾住宅	×	○	×	○	×
整備率（%）	90.9	72.7	27.3	63.6	18.2

資料：甲州市

(3) 入居者の状況

① 団地別世帯人員の構成

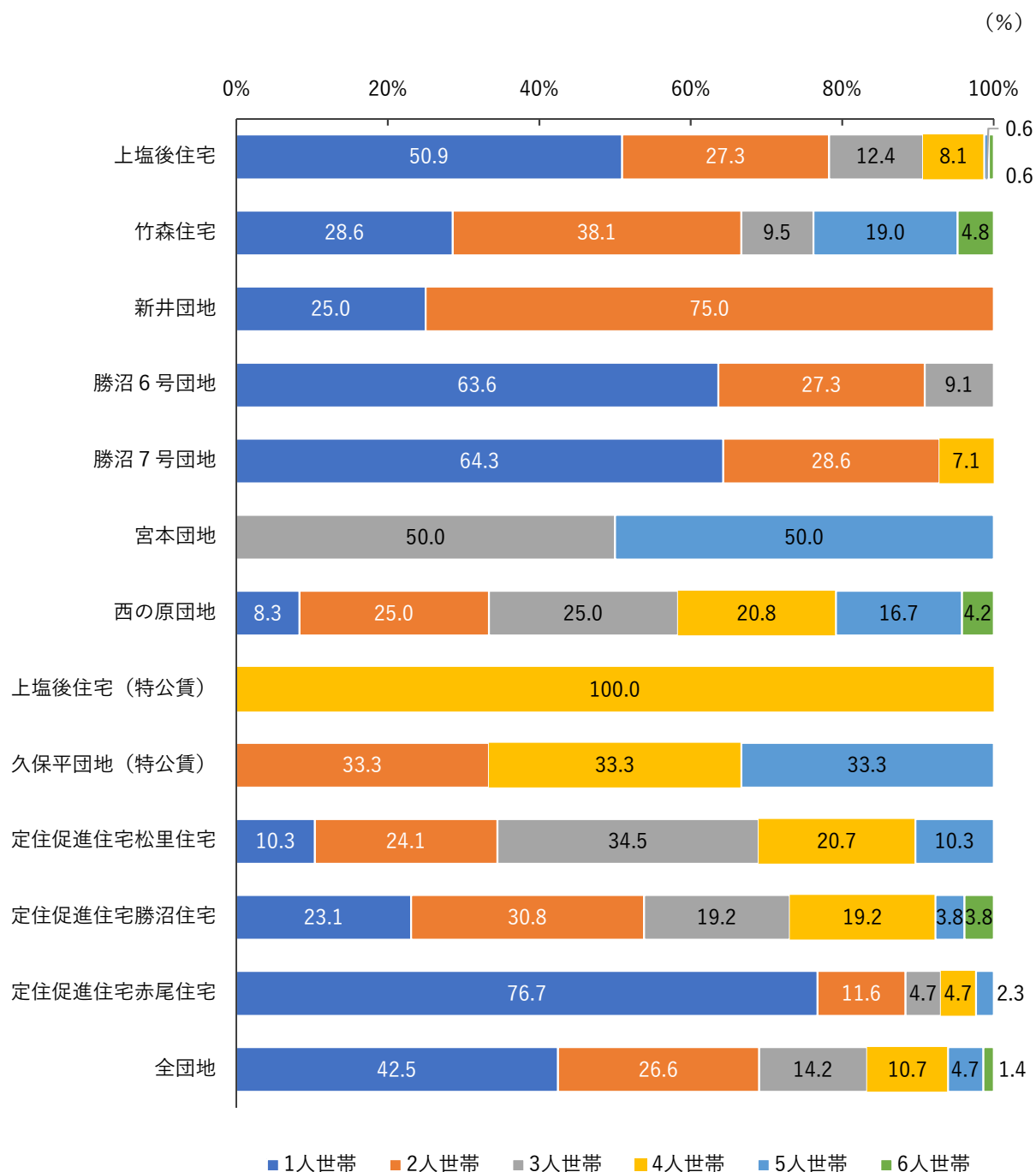
2020年（令和2年）10月現在、世帯人員別の構成をみると、全団地では、1人世帯が42.5%と最も多く、次いで2人世帯が26.2%となっています。また、母子世帯が5.1%、高齢世帯が38.1%、生活保護世帯が8.3%となっています。

団地別にみると、上塩後住宅（50.9%）、勝沼6号団地（63.6%）、勝沼7号団地（64.3%）、赤尾住宅（76.7%）は1人世帯が半数以上を占めています。その他の団地では、2～6人世帯が半数を占めています。また、母子世帯については、西の原団地のもみで100%となっているほか、栃・胡桃が50%、宮本団地で50%、上塩後住宅のK1～K6で12～33%程度となっています。高齢者世帯については、新井団地、勝沼6号団地、勝沼7号団地で100%となっており、上塩後住宅のK3～K11で50%以上を占めるほか、定住促進住宅松里住宅で31%、勝沼住宅で40%、赤尾住宅で61%となっています。生活保護世帯については、勝沼6号団地、勝沼7号団地で、25%超となっており、上塩後住宅の一部を除いて、10%超となっています。また、定住促進住宅勝沼住宅で12%、赤尾住宅で23%となっています。

表. 団地別世帯人員構成（2020年（令和2年）10月現在）

団地名	棟	建設年度	構造	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	世帯人員別世帯数（世帯）						母子世帯 (世帯)	高齢世帯 (世帯)	生活保護 (世帯)
						1人	2人	3人	4人	5人	6人			
上塩後住宅	K1	2001	中耐	8	8	0	3	1	3	0	1	1	2	0
	K2	2000	中耐	12	12	3	4	3	2	0	0	4	1	2
	K3	1999	中耐	12	11	5	3	2	1	0	0	3	7	3
	K5	1997	中耐	12	12	6	4	1	1	0	0	2	7	1
	K6	1977	中耐	20	17	8	5	2	2	0	0	2	10	2
	K7	1972	中耐	24	20	12	7	1	0	0	0	0	17	4
	K8	1976	中耐	24	20	11	5	2	2	0	0	1	13	1
	K9	1975	中耐	24	19	15	4	0	0	0	0	1	15	2
	K10	1975	中耐	24	23	15	5	2	0	1	0	0	19	2
	K11	1973	中耐	24	19	7	4	6	2	0	0	0	15	3
上塩後住宅小計				184	161	82	44	20	13	1	1	14	106	20
竹森住宅	T1	1981	中耐	24	21	6	8	2	0	4	1	1	9	1
新井団地	A・B・D	1971	簡平	6	4	1	3	0	0	0	0	0	4	0
勝沼6号団地	A・B・C・D・E・F	1974	簡平	16	11	7	3	1	0	0	0	0	11	3
勝沼7号団地	A・B・C・D	1977	簡平	16	14	9	4	0	1	0	0	0	14	4
宮本団地		1979	簡2	2	2	0	0	1	0	1	0	1	0	0
西の原団地	榎・榎・桜・白樺	1989	木造	4	4	0	1	0	1	2	0	0	0	0
	辛夷・樺・樺・萩	1990	木造	4	3	2	0	0	0	0	1	0	1	0
	栃・胡桃	1997	木造	5	4	0	2	1	1	0	0	2	0	0
	もみじ	1999	木造	3	3	0	0	1	1	1	0	0	0	0
	もみ	1999	木造	2	2	0	1	0	1	0	0	2	0	0
	かえでA・B・C	2004	木造	8	8	0	2	4	1	1	0	1	0	0
西の原団地小計				26	24	2	6	6	5	4	1	5	1	0
上塩後住宅	K1（特公賃）	2001	中耐	8	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
久保平団地（特公賃）		1994	中耐	8	3	0	1	0	1	1	0	0	1	0
定住促進住宅松里住宅	2棟	1993	中耐	80	29	3	7	10	6	3	0	3	9	0
定住促進住宅勝沼住宅	2棟	1983	中耐	80	52	12	16	10	10	2	2	2	21	6
定住促進住宅赤尾住宅	2棟	1993	中耐	80	43	33	5	2	2	1	0	1	26	10
合計 12団地				530	365	155	97	52	39	17	5	27	202	44

資料：甲州市



資料：甲州市

図. 団地別世帯人員構成 (2020 年 (令和 2 年) 10 月現在)

②団地別世帯年齢構成

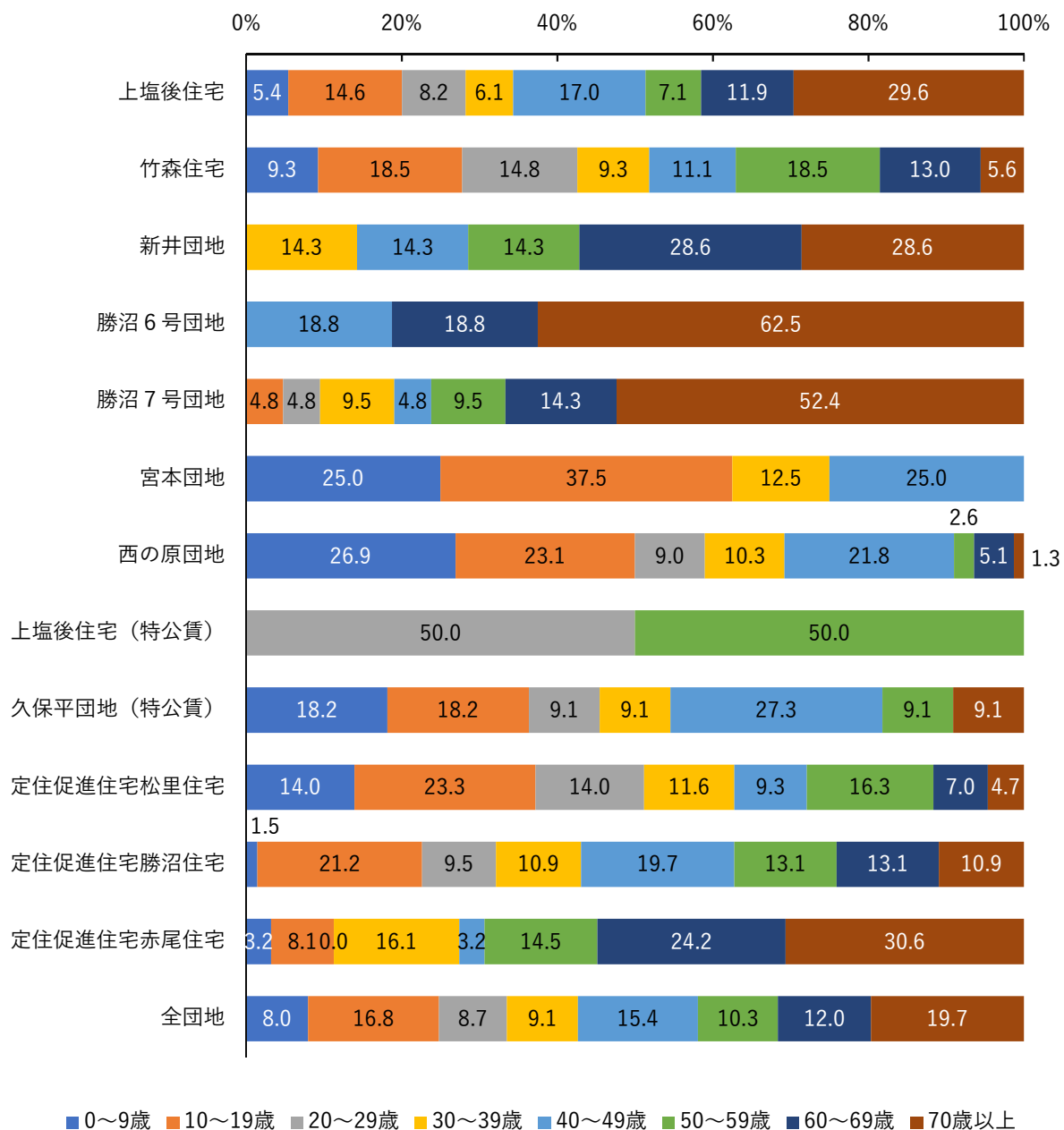
2020年（令和2年）10月現在、入居者の年齢構成をみると、全体では70歳以上が19.7%と最も多く、10～19歳が16.8%、40～49歳が15.4%と多くなっています。

団地別にみると、20歳未満の未成年者の割合が多い団地は、宮本団地（25.0%）、西の原団地（26.9%）となっています。70歳以上の高齢者の割合が多い団地は、勝沼6号団地（62.5%）、勝沼7号団地（52.4%）となっています。

表. 団地別の年齢構成別入居者数（2020年（令和2年）10月現在）

団地名	棟	建設年度	構造	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	年齢構成別入居者数（人）							
						0～9歳	10～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上
上塩後住宅	K1	2001	中耐	8	8	1	11	3	1	7	3	0	2
	K2	2000	中耐	12	12	5	9	1	5	4	2	1	1
	K3	1999	中耐	12	11	4	2	3	1	2	1	3	5
	K5	1997	中耐	12	12	3	3	1	5	1	1	0	7
	K6	1977	中耐	20	17	0	8	1	0	10	3	2	8
	K7	1972	中耐	24	20	0	0	2	0	4	4	5	14
	K8	1976	中耐	24	20	2	1	5	5	2	2	8	10
	K9	1975	中耐	24	19	0	1	0	1	3	1	4	13
	K10	1975	中耐	24	23	0	2	5	0	5	2	6	16
	K11	1973	中耐	24	19	1	6	3	0	12	2	6	11
上塩後住宅小計				184	161	16	43	24	18	50	21	35	87
竹森住宅	T1	1981	中耐	24	21	5	10	8	5	6	10	7	3
新井団地	A・B・D	1971	簡平	6	4	0	0	0	1	1	1	2	2
勝沼6号団地	A・B・C・D・E・F	1974	簡平	16	11	0	0	0	0	3	0	3	10
勝沼7号団地	A・B・C・D	1977	簡平	16	14	0	1	1	2	1	2	3	11
宮本団地		1979	簡2	2	2	2	3	0	1	2	0	0	0
西の原団地	樺・榎・桜・白樺	1989	木造	4	4	3	4	3	0	4	0	2	0
	辛夷・樺・櫟・萩	1990	木造	4	3	2	2	0	2	0	0	1	1
	榎・胡桃	1997	木造	5	4	5	2	0	3	1	0	0	0
	もみじ	1999	木造	3	3	4	2	1	1	4	0	0	0
	もみ	1999	木造	2	2	0	3	1	0	1	1	0	0
	かえてA・B・C	2004	木造	8	8	7	5	2	2	7	1	1	0
西の原団地小計				26	24	21	18	7	8	17	2	4	1
上塩後住宅	K1（特公賃）	2001	中耐	8	1	0	0	2	0	0	2	0	0
久保平団地（特公賃）		1994	中耐	8	3	2	2	1	1	3	1	0	1
定住促進住宅松里住宅	2棟	1993	中耐	80	29	12	20	12	10	8	14	6	4
定住促進住宅勝沼住宅	2棟	1983	中耐	80	52	2	29	13	15	27	18	18	15
定住促進住宅赤尾住宅	2棟	1993	中耐	80	43	2	5	0	10	2	9	15	19
合計 11団地				530	365	62	131	68	71	120	80	93	153

資料：甲州市



資料：甲州市

図 団地別の年齢構成別入居者数（2020年（令和2年）10月現在）

③収入状況

2020 年（令和 2 年）10 月現在、収入状況を階層別にみると、下記の通りになっており、全 349 世帯のうち分位Ⅷ（313,001 円以上）の世帯が 174 世帯（49.9%）を占めています。また、分位Ⅰ（104,000 円以下）の世帯が 155 世帯（44.4%）となっています。

表. 階層別収入状況（2020 年（令和 2 年）10 月現在）

分位	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		未 申 告	合 計 (戸)
収入認定額	104,000 以下	104,001 ～ 123,000 以下	123,001 ～ 139,000 以下	139,001 ～ 158,000 以下	158,001 ～ 186,000 以下	186,001 ～ 214,000 以下	214,001 ～ 259,000 以下	259,001 ～ 313,000 以下	313,001 以上		
団地名											
上塩後住宅	80	2	2	3	0	1	2	1	67	0	158
竹森住宅	4	0	0	0	0	0	0	0	15	0	19
新井団地	1	0	0	1	0	0	0	0	2	0	4
勝沼 6 号団地	6	0	0	1	0	0	0	0	3	0	10
勝沼 7 号団地	8	0	0	0	0	0	0	0	5	0	13
宮本団地	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2
西の原団地	12	0	0	0	0	0	0	1	8	0	21
久保平団地（特公賃）	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	3
定住促進住宅松里住宅	6	0	0	0	0	0	0	0	18	0	24
定住促進住宅勝沼住宅	16	0	0	0	0	1	1	0	34	0	52
定住促進住宅赤尾住宅	21	0	0	1	1	0	0	2	18	0	43
合計（戸）	155	2	2	6	1	2	3	4	174	0	349
割合（%）	44.4%	0.6%	0.6%	1.7%	0.3%	0.6%	0.9%	1.1%	49.9%	0.0%	100.0%

資料：甲州市

④高額所得者に対する取組状況

収入額が高くなれば、それに応じて家賃も上がります。また、一定額を超える高額所得者に該当する場合には、文書により市営住宅の明渡しを請求しています。

※高額所得者：公営住宅に引き続き 5 年以上入居している世帯の収入認定額が 21.4 万円を超える場合に認定される。

(4) 需要動向

市営住宅の平均入居率は、新井団地、勝沼6号団地、勝沼7号団地、宮本団地を、新規入居不可としているため、100.0%としています。また、西の原団地で92.3%、竹森団地で87.5%、上塩後住宅で88.5%と需要が高くなっています。

表. 需要動向（2020年（令和2年）10月現在）

	現状			
	入居＋入居待ち世帯 (世帯)	管理戸数(戸)	平均入居率	備考
上塩後住宅	170	192	88.5%	
竹森住宅	21	24	87.5%	
新井団地	6	6	100.0%	新規入居不可(4)
勝沼6号団地	16	16	100.0%	新規入居不可(10)
勝沼7号団地	16	16	100.0%	新規入居不可(14)
宮本団地	2	2	100.0%	新規入居不可(2)
西の原団地	24	26	92.3%	
久保平団地（特公賃）	3	8	37.5%	
定住促進住宅松里住宅	28	80	35.0%	
定住促進住宅勝沼住宅	54	80	67.5%	
定住促進住宅赤尾住宅	44	80	55.0%	
合計	384	530	72.5%	

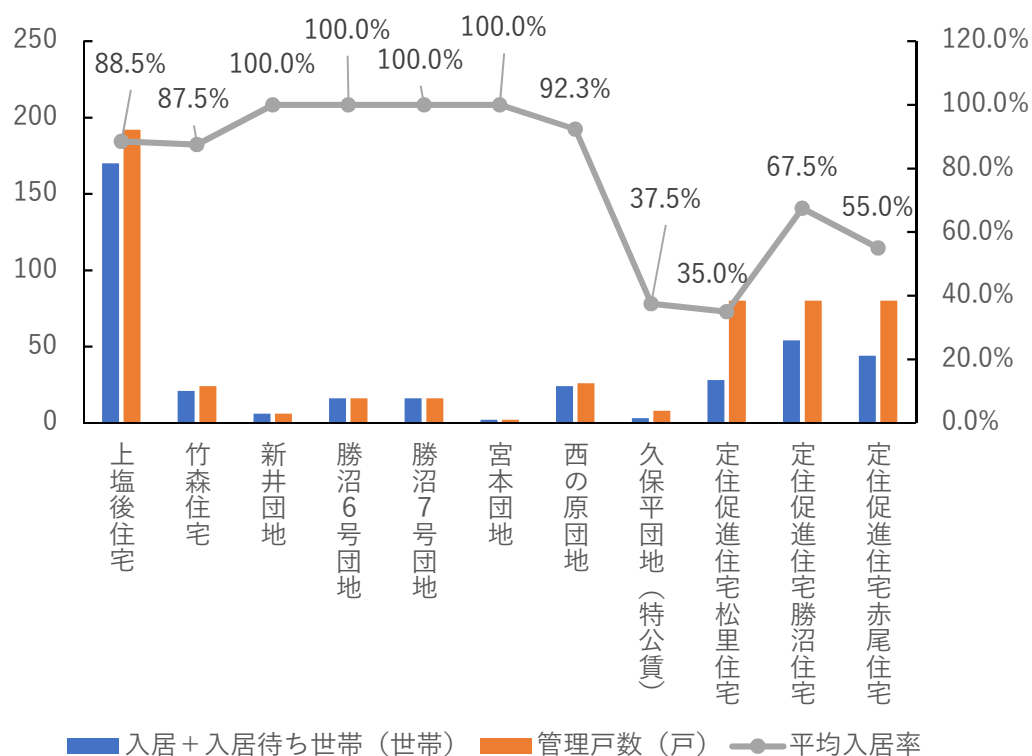


図 需要の動向（2020年（令和2年）10月現在）

資料：甲州市

(5) 安全面における状況

① 躯体の安全性

新耐震基準※で建設されたものは、上塩後住宅の一部、西の原団地、久保平団地（特公賃）、定住促進住宅松里住宅、定住促進住宅勝沼住宅、定住促進住宅赤尾住宅となっています。旧耐震基準で建設されたもののうち、上塩後住宅の耐震性能は確認されていますが、新井団地、勝沼 6 号団地、勝沼 7 号団地、宮本団地は耐震性能が確保されていません。

※昭和 56 年 6 月以降の建築基準法で建設されたもので、それ以前は旧耐震基準です。

② 避難の安全性

いずれの住宅においても、建築物のどの場所からも、二つ以上の方向に避難路が確保されています。

③ 災害発生時の安全性

災害発生のおそれのある区域※のうち、法的に人の居住が規制される土砂災害特別警戒区域と、その隣接地に指定される土砂災害警戒区域内に立地する団地は、西の原団地となっています。

また、その他の災害として、特に近年被害が激甚化している洪水浸水想定区域に含まれている団地は、定住促進住宅赤尾住宅となっています。

※土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、砂防指定地、津波災害特別警戒区域、津波災害警戒区域、津波浸水想定（区域）、都市洪水想定区域、都市浸水想定区域、高潮浸水想定区域、洪水浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域

表. 災害のおそれのある区域の指定状況

	土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)	土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン)	洪水浸水想定区域
団地名	西の原団地 (櫟, 榆, 桜, 白樺, 辛夷)	—	定住促進住宅赤尾住宅

資料：甲州市

表. 安全性の状況

団地名		棟数	戸数	建設年度	耐震基準	耐震性能	二方向避難
上塩後住宅	K1 (特公賃)	1	8	2001	新	－	○
	K1		8	2001			○
	K2	1	12	2000	新	－	○
	K3	1	12	1999	新	－	○
	K5	1	12	1997	新	－	○
	K6	1	20	1977	旧	○	○
	K7	1	24	1972	旧	○	○
	K8	1	24	1976	旧	○	○
	K9	1	24	1975	旧	○	○
	K10	1	24	1975	旧	○	○
	K11	1	24	1973	旧	○	○
竹森住宅	T1	1	24	1981	旧	○	○
新井団地	A	1	2	1970	旧	×	○
	B	1	2	1970	旧	×	○
	D	1	2	1970	旧	×	○
勝沼 6 号団地	A	1	2	1974	旧	×	○
	B	1	4	1974	旧	×	○
	C	1	4	1974	旧	×	○
	D	1	2	1974	旧	×	○
	E	1	2	1974	旧	×	○
	F	1	2	1974	旧	×	○
勝沼 7 号団地	A	1	6	1977	旧	×	○
	B	1	4	1977	旧	×	○
	C	1	4	1977	旧	×	○
	D	1	2	1977	旧	×	○
宮本団地		1	2	1979	旧	×	○
西の原団地	櫟	1	1	1989	新	－	○
	榆	1	1	1989	新	－	○
	桜	1	1	1989	新	－	○
	白樺	1	1	1989	新	－	○
	辛夷	1	1	1990	新	－	○
	槿	1	1	1990	新	－	○
	檜	1	1	1990	新	－	○
	萩	1	1	1990	新	－	○
	栃	1	3	1997	新	－	○
	胡桃	1	2	1997	新	－	○
	もみじ	1	3	1999	新	－	○
	もみ	1	2	1999	新	－	○
	かえでA	1	3	2004	新	－	○
	かえでB	1	3	2004	新	－	○
	かえでC	1	2	2004	新	－	○
久保平団地 (特公賃)		1	8	1994	新	－	○
定住促進住宅松里住宅	1 号棟	1	40	1993	新	－	○
	2 号棟	1	40	1993	新	－	○
定住促進住宅勝沼住宅	1 号棟	1	40	1983	新	－	○
	2 号棟	1	40	1983	新	－	○
定住促進住宅赤尾住宅	1 号棟	1	40	1973	旧	○	○
	2 号棟	1	40	1973	旧	○	○

資料：甲州市

(6) 改善・維持管理状況

①修繕費（市営住宅・定住促進）

2011年（平成23年）以降の市営住宅の修繕において、上塩後住宅では屋上防水改修や外壁改修、ベランダ手すり塗り替えが行われています。

また、久保平団地（特公賃）では屋根塗装とポンプ室給水加圧ポンプ入れ替えが行われています。

表. 市営住宅の修繕費

団地名	実施年度	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
上塩後住宅	修繕項目	K7号棟屋上防水改修工事	K10号棟屋上防水改修工事	受水槽改修工事	K11号棟屋上防水改修工事	K8号棟屋上防水改修工事		K11号棟給水管布設工事	K7号棟外壁改修工事	K11号棟外壁改修工事	K10号棟外壁改修工事
	金額	5,040,000	5,754,000	28,770,000	6,696,000	7,149,000		11,534,000	22,896,000	23,954,000	21,813,000
	修繕項目	K8号棟ベランダ手すり塗り替え工事	K6号棟ベランダ手すり塗り替え工事	K11号棟屋上防水改修工事							K6号棟屋上防水工事
	金額	1,495,000	1,365,000	5,502,000							8,470,000
竹森住宅	修繕項目										
	金額										
新井団地	修繕項目										
	金額										
勝沼6号団地	修繕項目										
	金額										
勝沼7号団地	修繕項目										
	金額										
宮本団地	修繕項目										
	金額										
西の原団地	修繕項目										
	金額										
久保平団地（特公賃）	修繕項目	屋根塗装工事					ポンプ室給水加圧ポンプ入替工事				
	金額	3,496,000					777,000				

資料：甲州市

2011年（平成23年）以降の定住促進住宅の修繕において、定住促進住宅松里住宅では、内装改修とポンプ入れ替えが行われています。

また、定住促進住宅勝沼住宅では、台所配水管改修が行われています。

表. 定住促進住宅の修繕費

団地名	実施年度	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
定住促進住宅 松里住宅	修繕項目								内装改修工事	内装改修工事	ポンプ入替工事
	金額								7,390,000	4,882,000	2,176,000
定住促進住宅 勝沼住宅	修繕項目					台所排水 改修工事					
	金額					10,562,000					
定住促進住宅 赤尾住宅	修繕項目										
	金額										

資料：甲州市

3. 住宅施策の動向（上位関連計画）

（1）「住生活基本計画（全国計画）」（2016 年 3 月 18 日・国土交通省）

■目標と基本的な施策

●目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

（基本的な施策）

- ・住宅のバリアフリー化やヒートショック対策を推進するとともに、高齢者の身体機能や認知機能、介護・福祉サービス等の状況を考慮した部屋の配置や設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を検討・創設

●目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

（基本的な施策）

- ・公営住宅、UR 賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進
- ・公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進

（2）「山梨県住生活基本計画（平成 28 年度～令和 7 年度）」（2017 年 3 月・山梨県）

■目標と基本的な施策

●目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

（基本的な施策）

- ・子育て世帯等を対象とした公営住宅への優先入居により、公的賃貸住宅への入居を支援する。
- ・子育て世帯等が必要とする良質で魅力的な既存住宅の流通を促進することにより、持家の取得を支援する。
- ・公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等のための施設の整備について検討する。

●目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

（基本的な施策）

- ・高齢者、障害者をはじめ誰もが自立し安心して生活できるようにするため、住まいのユニバーサルデザイン化の促進を図る。また、入居者の高齢化に対応するため、公営住宅のバリアフリー化の推進に努める。

●目標 3 住宅確保要配慮者への居住の安定の確保

（基本的な施策）

- ・地域社会の様々なニーズを把握した上で公営住宅需要の動向を予測し、民間住宅の供給状況も見極めながら、長期的視点に立って公営住宅の整備を進める。特に、昭和 40～50 年代に建設された数多くの住宅が一斉に更新時期を迎えつつあることから、経費負担の大きい建替えだけでなく、全面的改善、個別的改善の手法によるなど、公

営住宅等長寿命化計画に即し、効率的な整備を進める。

- ・ 公営住宅の整備に際しては、供給主体である県及び市町村が連携強化し、県営住宅の市町村への譲渡や小規模団地の統廃合を進めるなど、一層の効率化を図る。
- ・ 中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅については、民間賃貸住宅の供給状況を見極めながら、公営型地域優良賃貸住宅への転換を進めていく。
- ・ 高齢者や障害者には、住み慣れた自宅での安定した住生活を実現するため、福祉施策と介護保険制度の連携による居宅サービス等の充実や地域の住民等による見守り等の生活支援を促進する。なお、住み替えにあたっては、市町村や福祉部局等と連携し、公営住宅等への優先入居、公営住宅のグループホームとしての活用を図る。

(3)「甲州市公共施設等総合管理計画（2017 年度～2046 年度）」

(2017 年 3 月・甲州市)

■重要方針

●点検・診断の基本的な方針

- ・ 現在実施している点検を継続して実施する。
- ・ 点検・診断結果は、データベース化し施設の保全などに活用する。

●維持管理・修繕・更新の基本的な方針

- ・ 「甲州市公営住宅等長寿命化計画」に基づく維持管理計画に沿って、計画的な修繕を行う。
- ・ 老朽化が著しい4団地（14棟）の公営住宅については、居住者と意見交換しつつ、早急に用途廃止等を検討する。
- ・ 他の施設で作成されている修繕履歴台帳の仕組みを導入し、維持管理に活用していく。

●安全確保の基本的な方針

- ・ 老朽化が著しい4団地の今後の方向性を決定後、速やかに修繕または用途廃止に取り掛かる。

●耐震化の基本的な方針

- ・ 老朽化が著しい4団地の今後の方向性を決定後、速やかに耐震化または用途廃止に取り掛かる。

●長寿命化の基本的な方針

- ・ 「甲州市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、着実に長寿命化を図る。

●統合や廃止の推進の基本的な方針

- ・ 将来的な人口の減少による利用者数の減少を踏まえ、今後施設の複合化や統廃合を検討する。

(4)「公営住宅個別施設計画（2020 年度～2029 年度）」

(2020 年 3 月・甲州市)

■対応方針と計画の実現に向けて

●情報の一元管理と庁内連携について

- ・ 公共施設マネジメントを所管する管財課（総合管理計画統括課）は各施設所管課だけでなく、甲州市総合計画、行政改革大綱を管理する政策秘書課、予算管理する財政課との定期的な情報共有を図るなど庁内連携に努める。
- ・ また、庁内検討組織である甲州市公共施設等マネジメント会議を活用するなど、部門横断的な取組により検討を進める。

●個別施設計画の改訂について

- ・ 社会環境の変化等への対応や、「総合管理計画」の改訂を鑑み、「本計画」は原則として5年ごとに改訂を実施する。
- ・ 各施設の方針、利用状況、必要性を記載した施設別調査票及び今後の保全計画や対策費用を記載した保全計画工程表については毎年度更新を行い、常に最新の状態が把握できるように努め、「本計画」の改訂の際の基礎データとなるよう適切な管理を行なう。

(5)「甲州市まちづくりプラン（第2次甲州市総合計画）（2018 年度～2027 年度）」

(2019 年 3 月・甲州市)

■目標と基本的な施策

●目標3 快適で安心して暮らせるまちづくり

(基本的な施策)

1. 公営住宅の整備

- ・ 甲州市公営住宅等長寿命化計画に基づき、整備を推進する。
- ・ 社会情勢などを踏まえ、良好な居住環境を維持しながら、定住化を促進し、地域のまちづくりに貢献する公営住宅の供給に努める。

2. 定住対策の促進

- ・ 交流居住を推進するため、空き家バンク情報などを推進する。

(6)「山梨県高齢者居住安定確保計画（平成30 年度～令和5 年度）」

(2018 年 3 月・山梨県)

■高齢者の居住の安定確保に向けた取り組み

1 高齢者に対する賃貸住宅の供給の促進及び老人ホームの計画的な整備

- ・ 公営住宅のストックを改善・建替え等により適正に維持管理し、計画的に供給します。また、建替え等にあたっては、高齢単身者や高齢者夫婦世帯の入居に対応できるように、バリアフリー化するとともに、1DK、2DK 等の少人数世帯向けタイプの住宅供給も行います。
- ・ 民間市場で居住の安定確保が難しい高齢者に対して、公営住宅の優先入居制度を推進します。

- ・高齢者の地域における福祉拠点等を構築するため、公営住宅団地等における民間事業者等との協働のあり方や、建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設の整備について検討します。
- ・団地の建替え等においては、老朽化した集会所は住宅と併せて整備を行います。

3 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進

- ・高齢者が安心して自立した生活ができるように、公営住宅の建替え等に合わせてエレベーターの設置、室内段差の解消、手すりの設置等のバリアフリー化を推進します。また、公営住宅の全面的改善事業等によるエレベーターの設置等のバリアフリー化を推進します。
- ・県営住宅のバリアフリー化については、山梨県社会資本整備重点計画-第三次-により、建替え事業や改善事業によりユニバーサルデザイン化を推進します。

第2章 長寿命化に関する基本方針

1. ストックの状況把握（点検結果及び日常点検）・修繕の実施データ管理の方針

（1）定期点検及び日常点検、修繕の実施

既存ストックの定期的かつ日常的な点検により、状態の把握を行い、適切な維持管理を実施します。また、点検結果等に基づき、適切な修繕を実施します。

（2）点検や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や実施した修繕の内容は、住棟単位でデータベースに記録し、公営住宅等の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検・修繕等に活用する「メンテナンスサイクル」を構築します。

2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、公営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。

また、既存ストックの長寿命化にあたっては、高齢者や障がい者等に配慮するとともに、入居者ニーズを考慮しながら、居住性や安全性の向上に努めます。

改善事業の具体的な内容は、後章の「改善事業の実施方針」で示します。

第3章 需要推計

1. 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

(1) 推計方法

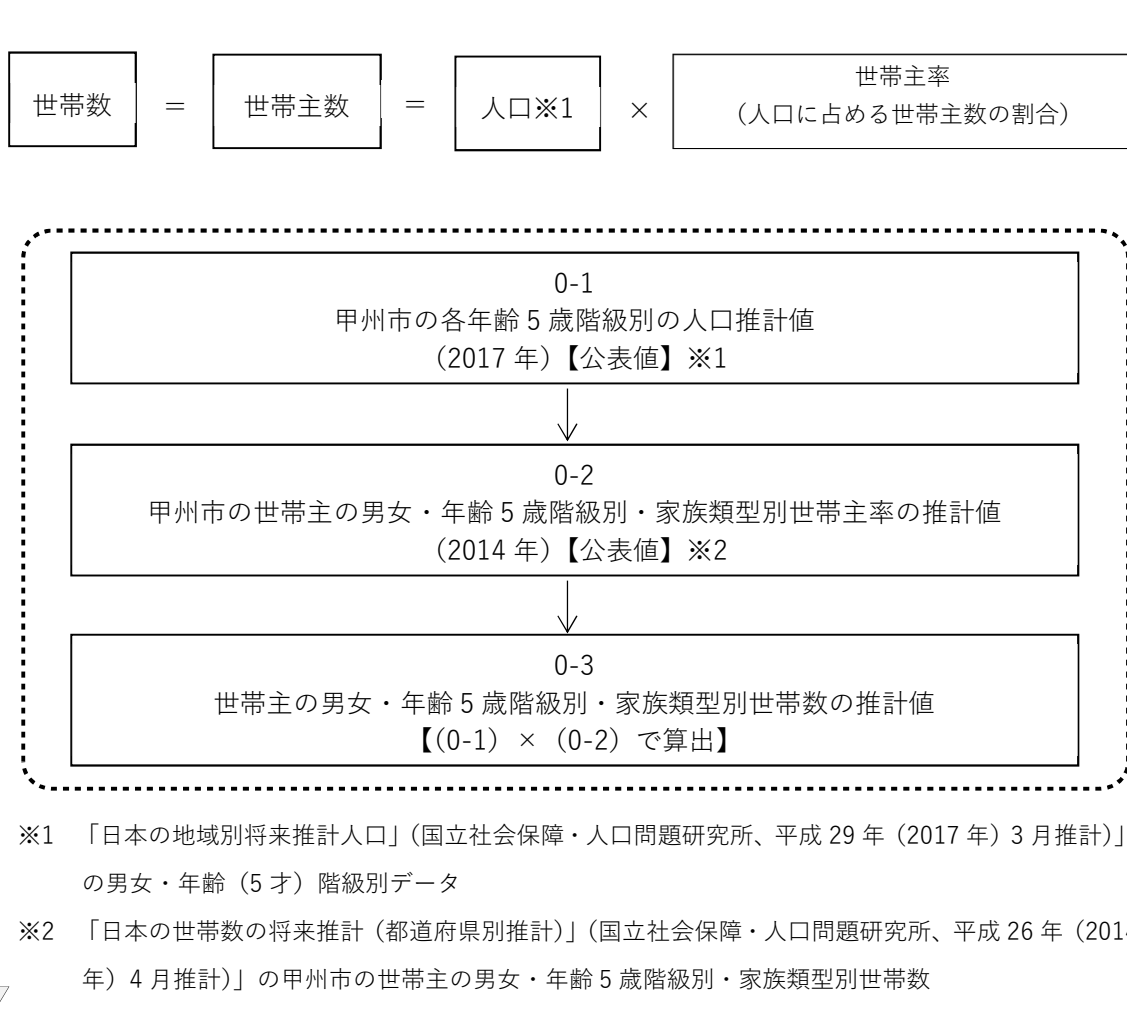
改定指針に基づき、「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数の推計」）」を用いて、30年後における民間賃貸住宅等も含めた全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、将来の公営住宅等の需要の見通しを算出します。

推計の流れは、以下のとおりです。

図. 将来のストック量の推計の流れ

【ステップ0】事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別・世帯類型別）

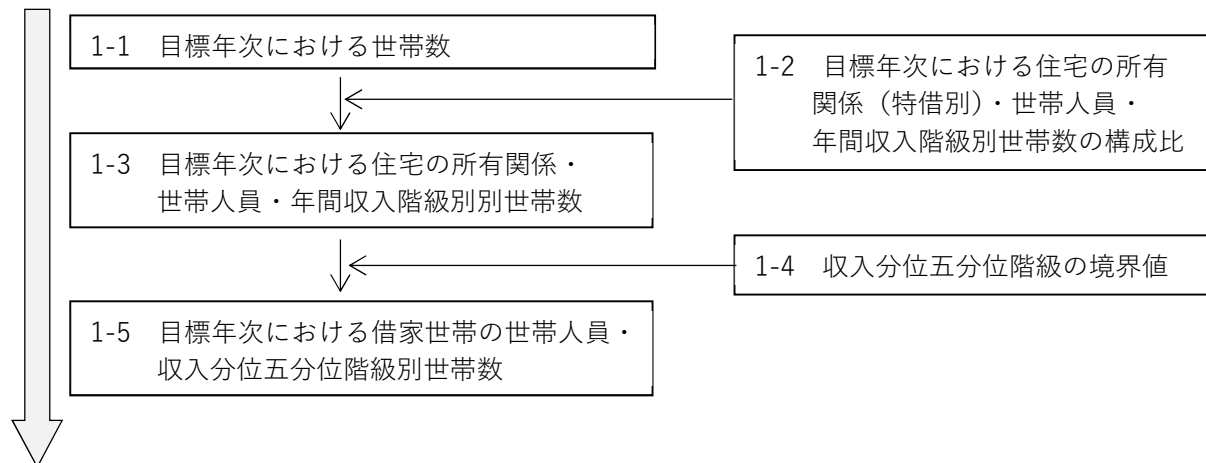
※人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じて世帯数を推計する。



【ステップ1】 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

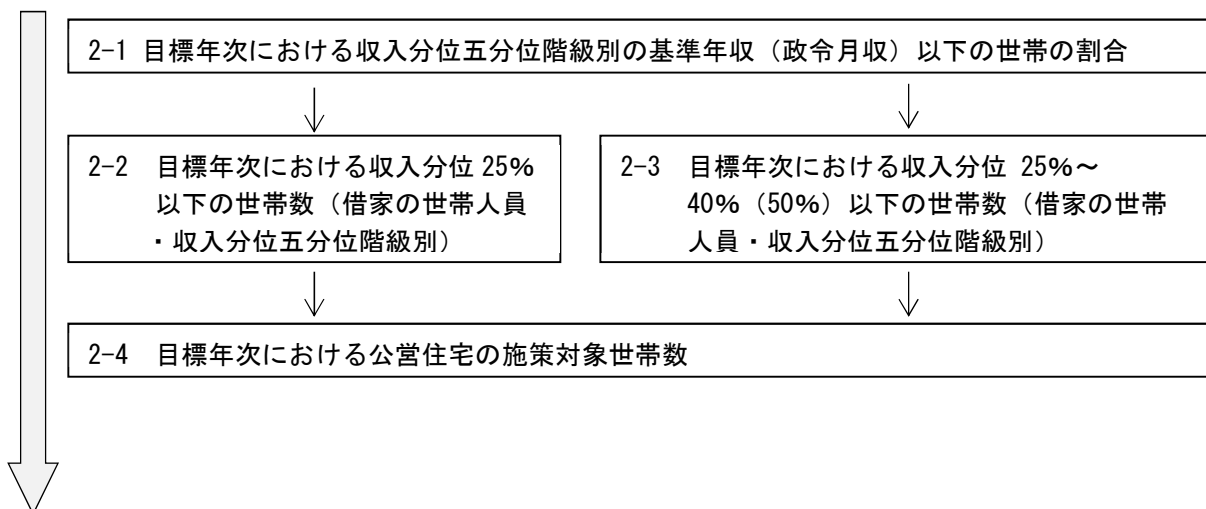
※将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数を推計する。



【ステップ2】 公営住宅収入基準を満たす世帯数のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合
 - ・本来階層：収入分位 25%以下の世帯
 - ・裁量階層：収入分位 40%（50%）以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

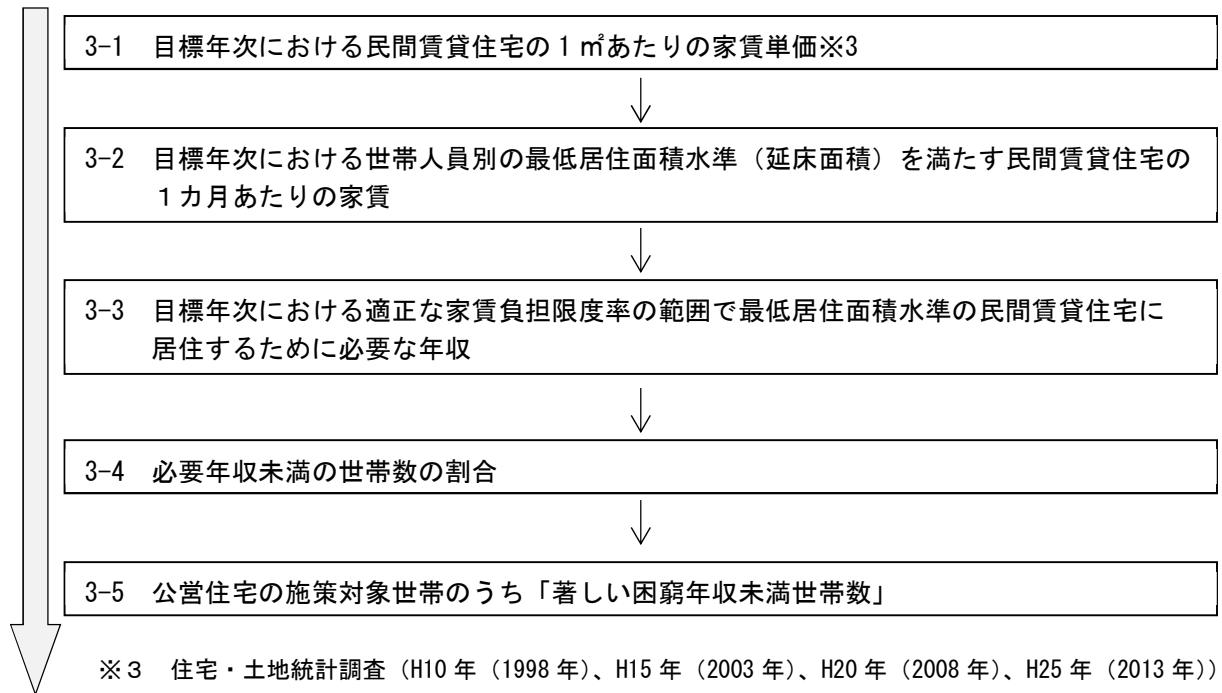
※公営住宅の施策対象世帯数を推計する。



【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」の推計

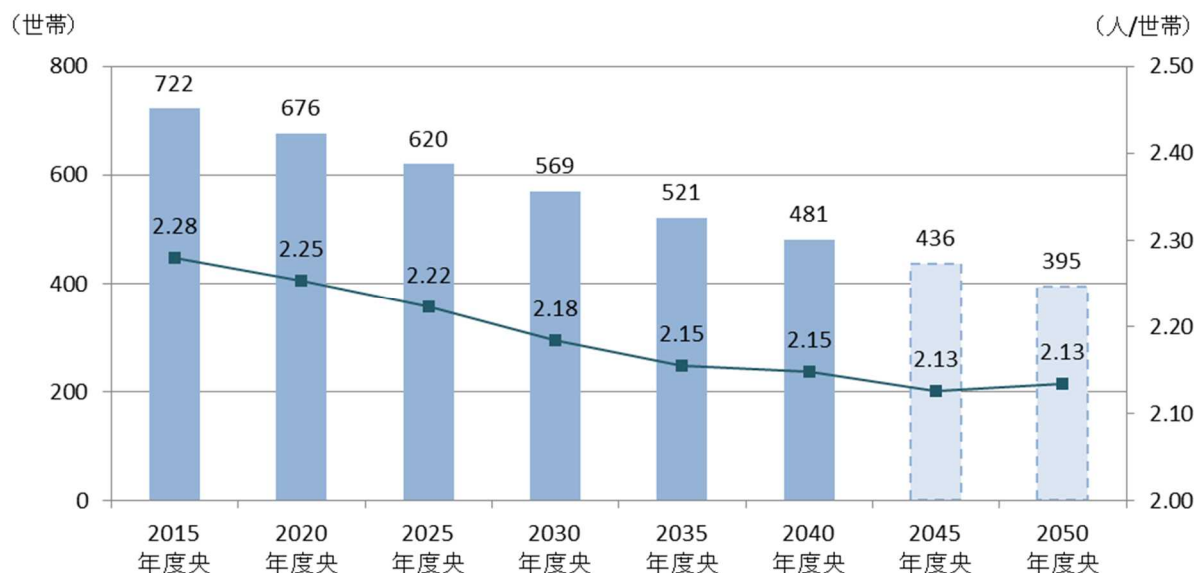
- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

※公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」を推計する。



(2) 推計結果

著しい困窮年収未満世帯の総数は、2015年の722世帯から減少し、2030年に569世帯、2050年には395世帯へ減少すると推計されています。また、世帯人員数についても、2050年に2.13人/世帯に、減少すると推計されています。



※2045年・2050年は、趨勢による推計値。

※世帯人員数は、「6人以上」を「6人」として算出。

図. 著しい困窮年収未満世帯の総数

表. 世帯人員別著しい困窮年収未満世帯数

単位: 世帯

	2015 年度	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度
1人(60歳以上高齢者)	253	242	227	217	205	191
2人	196	186	173	159	145	135
3人	141	128	112	97	84	75
4人	93	86	79	71	64	60
5人	29	25	21	18	16	14
6人以上	10	9	8	7	6	6
合計	722	676	620	569	521	481

※小数点以下の端数処理により、年度別世帯人員別世帯数の和と困窮年収未満世帯の総数は合わない。

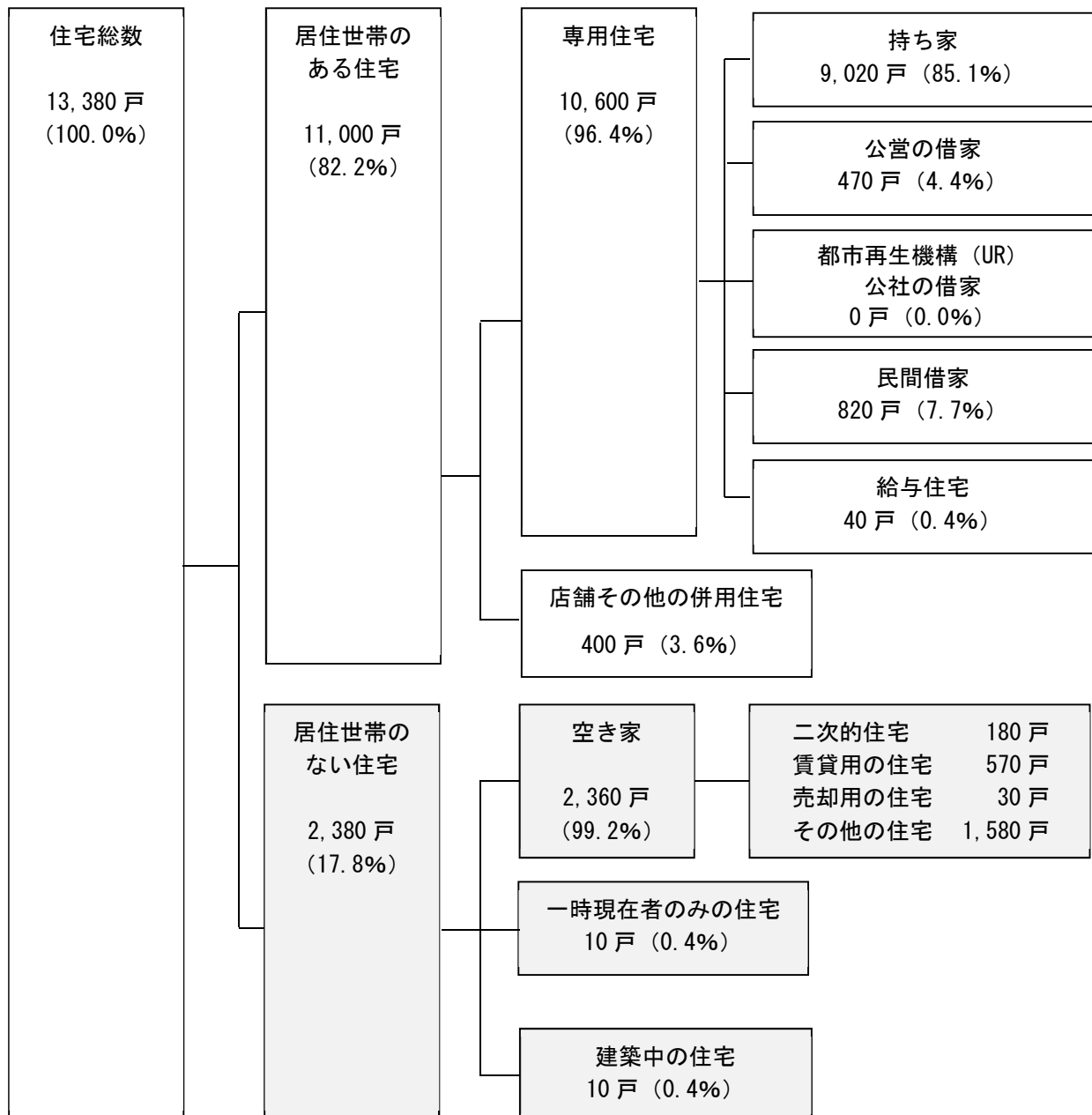
表. 世帯人員別著しい困窮年収未満世帯の構成割合

	2015 年度	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度
1人(60歳以上高齢者)	35.1%	35.7%	36.6%	38.1%	39.4%	39.7%
2人	27.1%	27.5%	27.9%	27.9%	27.8%	28.1%
3人	19.5%	18.9%	18.0%	17.0%	16.1%	15.5%
4人	12.9%	12.8%	12.7%	12.4%	12.4%	12.5%
5人	4.1%	3.7%	3.5%	3.2%	3.0%	3.0%
6人以上	1.4%	1.3%	1.3%	1.3%	1.2%	1.3%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

2. 需要推計等を踏まえた管理戸数

(1) 甲州市の住宅ストックの概況把握

甲州市の総住宅数は 13,380 戸で、うち居住のある世帯は 11,000 戸 (82.2%) となっています。また居住のある専用住宅のうち、借家は公営 470 戸 (4.4%)、民間 820 戸 (7.7%) となっています。



資料：住宅・土地統計調査

※四捨五入の関係、また統計が標本調査で数値に誤差を含んでいるため、合計が合わない場合がある。

※一時現在者のみの住宅は、昼間だけの使用や複数人が交代で寝泊まりしているなど、普段居住しているものが一人もいない住宅。

※二次的住宅は、普段住んでいる住宅とは別に、残業などでたまに寝泊まりしている人がいる住宅、別荘。

図. 甲州市の住宅ストックの概況

(2) 低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸用住宅の戸数

将来求められる市営住宅の戸数に対しては、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」と市営住宅・県営住宅を合わせて検討するものとします。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は、以下の2点を考慮して算出します。

1) 低廉な家賃：

2050年における本市の著しい困窮年収未満世帯あたりの人員は、2.13人であることに加え、住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、36,000円未満を「低廉な家賃」とする。（表 家賃・間代・地代等の支払額上限）

2) 一定の質：

住宅面積が25㎡以上（単身世帯の最低居住面積水準を上回るストック）であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年（1981年）以降に建設されたストックを「一定の質」とする。（表 居住面積水準）

表. 家賃・間代・地代等の支払額上限

級地	1人	2人	3人～5人	6人	7人以上
3級地-1	30,000円	36,000円	39,000円	42,000円	47,000円

資料：厚生労働省 住居確保給付金

表. 居住面積水準

	概要	算定式	子供に係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積㎡(例)			
				単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人	25	30 [30]	40 [35]	50 [45]
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と感ぜられる住宅の面積に関する水準	【都市居住型】 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	3歳～6歳未満 0.5人	40	55 [55]	75 [65]	95 [85]
		【一般型】 郊外や都市部以外での戸建て住宅居住を想定	6歳～10歳未満 0.75人	55	75 [75]	100 [87.5]	125 [112.5]

資料：国土交通省 平成30年住生活総合調査

※子供に係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする

※世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

[] 内は、3～5歳児が1名いる場合

低廉な家賃かつ最低居住面積水準に該当する民間賃貸住宅数は、民間借家のうち(2)①、②を考慮し、以下の通りとなります。

表. 延べ床面積区分と家賃大別民間借家（2018年（平成30年）現在）

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満	6万円以上
29㎡以下	130	0	20	30	10	0	80	0
30～49㎡以下	220	10	0	0	0	80	50	80
50～69㎡以下	270	20	0	0	10	20	100	110
70～99㎡以下	80	0	10	10	0	20	30	20
100㎡以上	30	40	0	0	0	0	60	20
民営借家 (専用住宅)総数	820	60	20	40	30	120	320	230

※不詳を除く

表. 低廉な家賃かつ最低居住面積水準に該当する民間賃貸住宅（2018年（平成30年）現在）

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満	6万円以上
29㎡以下	0	0	0	0	0	0	0	0
30～49㎡以下	10	10 (100.0%)	0 (100.0%)	0 (100.0%)	0 (60.0%)	0	0	0
50～69㎡以下	26	20 (100.0%)	0 (100.0%)	0 (100.0%)	6 (60.0%)	0	0	0
70～99㎡以下	20	0 (100.0%)	10 (100.0%)	10 (100.0%)	0 (60.0%)	0	0	0
100㎡以上	40	40 (100.0%)	0 (100.0%)	0 (100.0%)	0 (60.0%)	0	0	0
計 (民営借家総数割合)	96 (11.7%)							

※（ ）カッコ内は総数比。

※不詳を除く

上記に加え、低廉な家賃に該当する賃貸用空き家数は以下の通りです。

表. 空き家の賃貸用住宅（2018年（平成30年）現在）

空き家の賃貸用住宅	低廉家賃割合	腐朽・破損なし割合	低廉家賃に該当する賃貸用空き家
570戸	11.7%	84.21%	56戸

※空き家の賃貸用住宅は、賃貸用の住宅のみの戸数を抽出。

※低廉家賃割合は、民間借家総数における低廉な家賃かつ最低居住面積水準に該当する民間住宅の割合。

※腐朽・破損なし割合は、“腐朽・破損なし（480戸）÷全体（570戸）＝84.21%”（住宅・土地統計調査（H30）より）

(3) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等

低廉な家賃かつ一定の質（耐震性）が確保された民間賃貸住宅等は、低廉な家賃かつ最低居住面積水準に該当する民間住宅、空き家の賃貸用住宅にそれぞれ新耐震の民間借家率を乗じたものを合算し算出します。

表. 新耐震民間借家率（2018 年（平成 30 年）現在）

建設の時期	戸数(戸)	割合
総数	810	100.0%
1980 年(昭和 55 年)以前(旧耐震)	170	21.0%
1981 年(昭和 56 年)以降(新耐震)	640	79.0%

※不詳を除く

資料：住宅・土地統計調査

【低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等】

= (低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅)

+ (低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸用空き家)

= (96 戸 × 79.0%) + (56 戸 × 79.0%)

= 76 戸 + 44 戸

= 120 戸

以上により、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」の戸数は 120 戸となります。これを、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」のうち著しい困窮年収未満世帯への提供を考えられるストックとします。

なお、この戸数は、世帯需要に応じて増減するものとして仮定し、将来値を算出します。

(4) 市営住宅等必要戸数（ストック数）と過不足の見通し

2015 年時点の著しい困窮年収未満世帯数 722 世帯に対して、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸住宅」は、県営住宅 319 戸、市営住宅 530 戸、民間住宅 120 戸の合計 969 戸が存在しており、著しい困窮年収未満世帯に対応した住宅が多い状況となっています。

将来推計において、世帯需要に応じて賃貸住宅の戸数が変動するとした場合においても、対応住宅の充足率は十分に確保されるものと考えられます。

表. 著しい困窮年収未満世帯への対応総括表（全体）

時期(年度)			2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
			H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32
1.総世帯数(世帯)			12,733	12,265	11,694	11,018	10,304	9,893	9,195	8,562
			100.0%	96.3%	91.8%	86.5%	80.9%	77.7%	72.2%	67.2%
2.ストック(著しい困窮年収未満世帯)推計結果(世帯)			722	676	620	569	521	481	436	395
			-	100.0%	91.8%	84.2%	77.1%	71.1%	64.5%	58.5%
3 対 応 (戸)	公営住宅	県営	319	319	293	269	246	227	206	186
		市営	530	530	486	447	408	377	342	310
		計	849	849	779	715	654	604	548	496
	低家賃かつ質が確保されたUR・公社住宅等	UR・公社	-	-	-	-	-	-	-	-
		その他公的賃貸	-	-	-	-	-	-	-	-
		計	0	0	0	0	0	0	0	0
	低家賃かつ一定の質が担保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	76	73	70	66	61	59	55	51
		賃貸用の空き家	44	42	40	38	36	34	32	30
		計	120	116	110	104	97	93	87	81
	計		969	965	889	819	751	697	634	577
	著しい困窮年収未満世帯に対する低家賃かつ一定の質が確保された住宅の充足状況		247	289	269	250	231	216	198	182
			134.2%	142.7%	143.4%	143.9%	144.3%	145.0%	145.5%	146.1%

※1. 総世帯数：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂 H28.8・国土交通省）」の将来ストック量の推計（H22 年を現状値として算出するもの）より算出。R27、R32 は趨勢により算出。割合は 2020 年比。

※2. ストック（著しい困窮年収未満世帯）推計結果：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂 H28.8・国土交通省）」のストック（著しい困窮年収未満世帯）推計より算出。R27、R32 は趨勢により算出。割合は 2015 年比。

※県営住宅・市営住宅：現在の実績値で設定。2020 年度以降は、著しい困窮年収未満世帯数の減少率を H27 年度戸数に乗じたもの。

※民間賃貸住宅・賃貸用の空き家：2015 年度は（2）で算出した低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸用住宅・賃貸用空き家の戸数。2020 年度以降は、総世帯数の減少率を H27 年度戸数に乗じたもの。

(5) 求められる市営住宅等の戸数の算出

① 仮定条件の整理

2015 年の著しい困窮年収未満世帯の総数が 722 世帯に対し、2050 年には 395 世帯へと減少し、求められる市営住宅等の戸数についても、著しい困窮年収未満世帯と連動して、減少していくものとして、算出しています。

② 求められる市営住宅等の戸数の算出（目標管理戸数）

目標年次における確保すべき市営住宅等の戸数は、需要と供給のバランスを見据えて検討します。

2020 年（令和 2 年）10 月現在、市営住宅等における需要（入居世帯＋入居待ち世帯）に対する供給状況（対管理戸数）を見ると、平均入居率は 72.5%となっています。平均入居率を考慮した市営住宅等の管理戸数を算出し、充足率を検証します。

検証の結果、現状の入居率を加味した場合、管理戸数を 225 戸まで削減ができ、111.6%の充足率の確保ができます。また、充足率を 100%とした場合であれば、202 戸まで削減することが可能です。

以上を踏まえ、**2050 年時点の目標管理戸数を 225 戸以上**として、改善事業等の期間中においても、最低 202 戸以上を確保することとします。

表. 充足率の検証

現状（2020 年 10 月時点） 【市営住宅等】			将来（目標年次 2050 年）					
入居世帯 ＋ 入居待ち世帯	管理戸数	平均入居率	推計管理戸数 （県営）	推計管理戸数 （市営）	入居率を考慮した 管理戸数 （県営）	入居率を考慮した 管理戸数 （市営）	民間住宅	充足率 （検証）
384	530	72.5%	186	310	135	225	81	111.6%
充足率 100%での検証⇒					121	202	73	100.0%

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1. 事業手法の整理

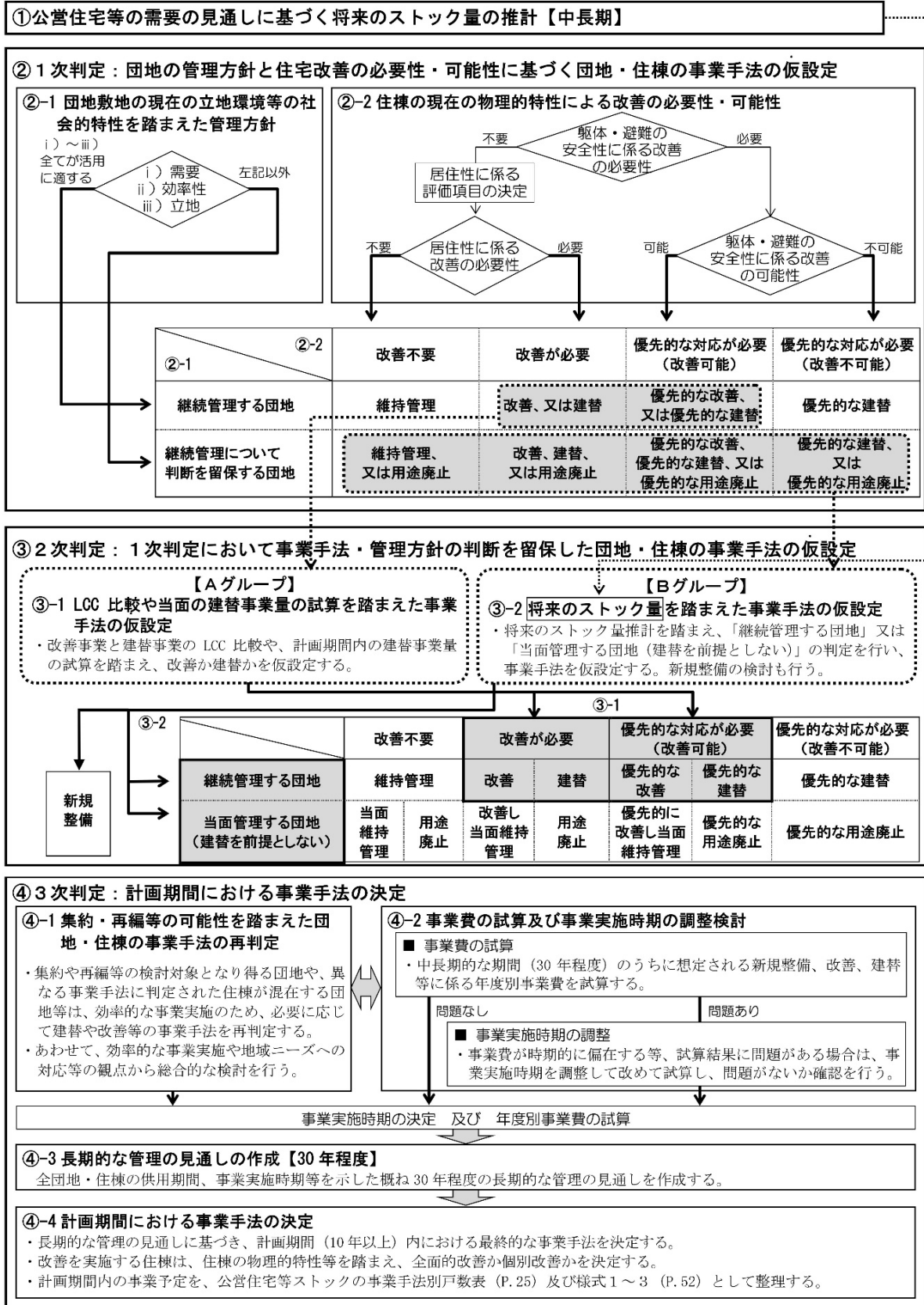
事業手法を設定する上で、公営住宅整備の手法について公営住宅整備事業等を整理します。

表. 公営住宅の事業手法の概要

事業手法	内 容		標準管理期間
建替	既存の住宅を除去し、新たな住宅を建設するもの（非現地建替を含む）。		・耐火構造 35～70 年 ・準耐火構造 22.5～45 年（平屋の場合 15～30 年） ・木造 15～30 年
全面的改善	躯体以外の内装、設備等、住戸内部全体及び大部分にわたって行う住戸改善で、「居住性向上型」及び「福祉対応型」を伴うもの。 共用部分改善で「福祉対応型」及び「安全性確保型」を行うもの。 屋外・外構改善で「福祉対応型」を行うもの。		概ね 30 年以上
個別改善	住環境の質的向上を図るために行う改善	●居住性向上型： 利便性、快適性、衛生等、居住性向上のための設備等の改善 ●福祉対応型： 高齢者、障害者等の居住の円滑化のための設備等の改善 ●安全性確保型： 耐震性、耐火性等、安全性確保のための設備等の改善 ●長寿命化型： 耐久性向上、経年劣化防止、維持管理の容易性確保のための設備等の改善	概ね 10 年以上
維持管理	公営住宅の効用を維持するため、維持保守点検、経常修繕、計画修繕等を行うもの。		
用途廃止	公営住宅としての用途を廃止する。		

2. 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施します。



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28.8 改訂）国土交通省

3. 1次判定（団地・住棟の事業手法の仮設定）

（1）団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討

【選定フロー“②－1”】

団地の管理方針の検討のため、「需要」、「効率性」、「立地条件」を評価項目に次の通り点数化し、「継続管理する団地」、「継続管理について判断を留保する団地」に分類します。

①需要に関する評価

需要については、「入居率」「政策空家の有無」「募集状況」を踏まえ、総合的に評価します。評価の考え方は、以下の通りです。

表. 公営住宅の事業手法の概要

評価基準	判定結果
募集中の団地で、政策空家を加味した入居率が80%以上	A
募集中の団地で、政策空家を加味した入居率が80%未満	B
団地全体で募集を停止している	C

表. 需要に関する評価結果

	需要				
	管理戸数	入居＋ 入居待ち世帯	平均入居率	募集状況	評価
上塩後住宅	192	170	88.5%		A
竹森住宅	24	21	87.5%		A
新井団地	6	6	100.0%	停止	C
勝沼6号団地	16	16	100.0%	停止	C
勝沼7号団地	16	16	100.0%	停止	C
宮本団地	2	2	100.0%	停止	C
西の原団地	26	24	92.3%		A
久保平団地（特公賃）	8	3	37.5%		B
定住促進住宅松里住宅	80	28	35.0%		B
定住促進住宅勝沼住宅	80	54	67.5%		B
定住促進住宅赤尾住宅	80	44	55.0%		B

②効率性に関する評価

効率性については、「敷地規模」「容積率指定状況」「都市計画区域」を踏まえ、総合的に評価します。評価の考え方は、以下の通りです。

表. 効率性に関する評価基準

評価基準	判定結果
都市計画区域内 かつ 最大想定延床面積（敷地面積×容積率）が 10,000 m ² 以上	A
都市計画区域内 かつ 最大想定延床面積（敷地面積×容積率）が 10,000 m ² 未満 又は 都市計画区域外 であっても 最大想定延床面積（敷地面積×容積率）が 10,000 m ² 以上	B
都市計画区域外 かつ 最大想定延床面積（敷地面積×容積率）が 10,000 m ² 未満	C

表. 効率性に関する評価結果

	効率性			
	敷地規模	都市計画区域	指定容積率	評価
上塩後住宅	13,169.00	内	200	A
竹森住宅	3,374.00	内	200	B
新井団地	1,199.00	内	200	B
勝沼 6 号団地	2,323.00	内	200	B
勝沼 7 号団地	3,372.00	内	200	B
宮本団地	362.00	外	—	C
西の原団地	7,058.00	外	—	B
久保平団地（特公賃）	928.00	外	—	C
定住促進住宅松里住宅	6,429.16	内	200	A
定住促進住宅勝沼住宅	6,528.68	内	200	A
定住促進住宅赤尾住宅	4,100.37	内	200	B

③立地条件に関する評価

立地条件については、「生活利便施設・学校への距離」「災害発生の恐れ」を踏まえ、総合的に評価します。評価の考え方は、以下の通りです。

表. 立地に関する評価基準

評価基準	判定結果
7 施設全てが 2.0km 圏内にある、かつ 災害発生の恐れがない	A
公共交通、生活利便施設、学校の各分類で 半数以上が 2.0km 圏内にある、かつ 災害発生の恐れがない	B
上記に該当しない、または 災害発生の恐れがある	C

表. 立地に関する評価結果

	立地条件								
	公共交通		生活利便施設			学校		災害発生 の恐れ	評価
	鉄道	バス停	市役所	病院	スーパー 等	小学校	中学校		
上塩後住宅	1.0～2.0km	0.2km未満	1.0～2.0km	1.0～2.0km	1.0～2.0km	1.0～2.0km	1.0～2.0km		A
竹森住宅	3.0km以上	0.2～0.5km	3.0km以上	3.0km以上	3.0km以上	1.0～2.0km	1.0～2.0km		C
新井団地	1.0～2.0km	0.2～0.5km	1.0～2.0km	0.8～1.0km	1.0～2.0km	0.5～0.8km	0.8～1.0km		A
勝沼 6 号団地	1.0～2.0km	0.2～0.5km	0.5～0.8km	0.8～1.0km	0.2～0.5km	0.8～1.0km	0.5～0.8km		A
勝沼 7 号団地	1.0～2.0km	0.2～0.5km	0.8～1.0km	0.2～0.5km	0.2～0.5km	1.0～2.0km	0.8～1.0km		A
宮本団地	0.2～0.5km	0.2km未満	0.5～0.8km	0.5～0.8km	3.0km以上	0.2～0.5km	0.2～0.5km		B
西の原団地	0.8～1.0km	0.2～0.5km	0.8～1.0km	0.8～1.0km	3.0km以上	0.8～1.0km	0.5～0.8km	土砂災害警戒 区域（一部）	C
久保平団地（特公賃）	0.2km未満	0.2km未満	0.5～0.8km	3.0km以上	3.0km以上	0.5～0.8km	0.2～0.5km		C
定住促進住宅松里住宅	3.0km以上	0.5～0.8km	2.0～3.0km	2.0～3.0km	0.8～1.0km	0.5～0.8km	0.5～0.8km		C
定住促進住宅勝沼住宅	1.0～2.0km	0.2km未満	0.8～1.0km	0.2～0.5km	0.2～0.5km	1.0～2.0km	0.5～0.8km		A
定住促進住宅赤尾住宅	1.0～2.0km	0.8～1.0km	1.0～2.0km	1.0～2.0km	1.0～2.0km	0.5～0.8km	1.0～2.0km	洪水浸水想定 区域（全部）	C

④団地敷地の評価と管理方針の仮設定

①～③の評価結果より、管理方針の仮設定を行います。①～③の評価のうち、「A」が2つ以上ある場合は、「継続管理する団地」と仮設定します。これ以外は、「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定します。評価結果と仮設定は、以下の通りです。

表. 団地敷地の評価と管理方針の仮設定

	需 要	効 率 性	立 地 条 件	団地の判定
上塩後住宅	A	A	A	継続
竹森住宅	A	B	C	留保
新井団地	C	B	A	留保
勝沼6号団地	C	B	A	留保
勝沼7号団地	C	B	A	留保
宮本団地	C	C	B	留保
西の原団地	A	B	C	留保
久保平団地（特公賃）	B	C	C	留保
定住促進住宅松里住宅	B	A	C	留保
定住促進住宅勝沼住宅	B	A	A	継続
定住促進住宅赤尾住宅	B	B	C	留保

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

【選定フロー “②－２”】

各住棟の改善の必要性・可能性の検討として、物理的特性の判定により「改善不要」、「改善必要」、「優先的な対応が必要（改善可能・改善不可能）」を判断します。判定の考え方は、以下の通りです。

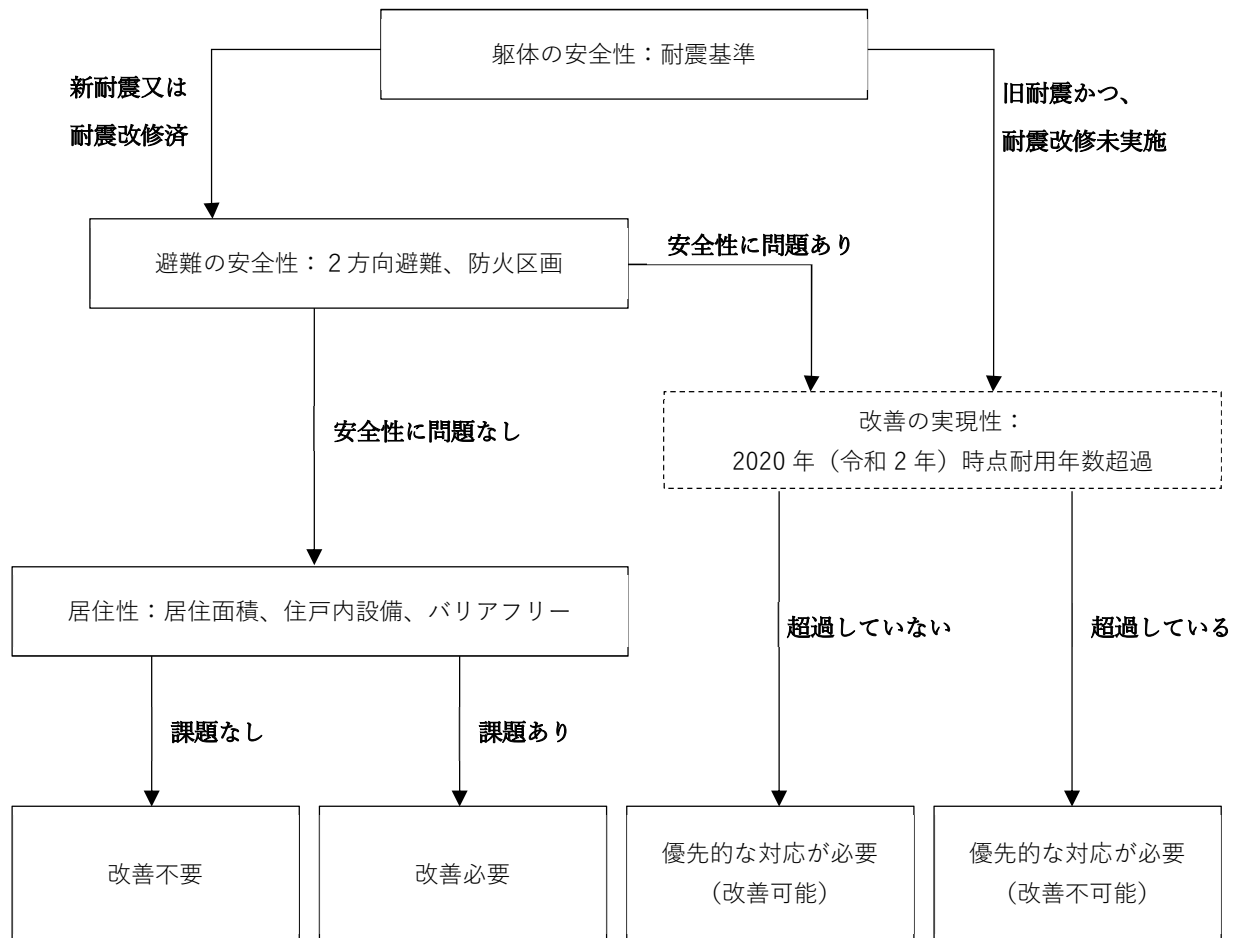


図. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討フロー

表. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

団地名	棟名	躯体の安全性							避難の安全性		居住性					評価
		建設 年度	耐震 基準	耐震 性能	耐用 年数	経過年数			防火 区分	二方向 避難	居住面積		住戸内設備		福祉 機能	
						2021 時点	2030 時点	2050 時点			間取り	住戸面積 (㎡)	給湯方式	下水方式		
上塩後住宅	K1 (特公賃)	2001	新	○	70	20	29	49	○	○	3LDK	71.00	3点給湯	○	無	改善が必要
	K1										2LDK	56.90				改善が必要
	K2	2000	新	○	70	21	30	50	○	○	2LDK	55.80	3点給湯	○	無	改善が必要
	K3	1999	新	○	70	22	31	51	○	○	2LDK	55.80	3点給湯	○	無	改善が必要
	K5	1997	新	○	70	24	33	53	○	○	2LDK	55.80	3点給湯	○	無	改善が必要
	K6	1977	旧	○	70	44	53	73	○	○	3DK	52.90	浴槽なし	○	無	改善が必要
	K7	1972	旧	○	70	49	58	78	○	○	3DK	46.00	浴槽なし	○	無	改善が必要
	K8	1976	旧	○	70	45	54	74	○	○	3DK	46.60	浴槽なし	○	無	改善が必要
	K9	1975	旧	○	70	46	55	75	○	○	3DK	46.60	浴槽なし	○	無	改善が必要
	K10	1975	旧	○	70	46	55	75	○	○	3DK	45.30	浴槽なし	○	無	改善が必要
	K11	1973	旧	○	70	48	57	77	○	○	3DK	45.30	浴槽なし	○	無	改善が必要
竹森住宅	T1	1981	新	○	70	40	49	69	○	○	3DK	62.80	バランス	浄化槽	無	改善が必要
新井団地	A	1970	旧	×	30	51	60	80	○	○	2K	43.00	浴槽なし	汲み取り	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	B	1970	旧	×	30	51	60	80	○	○	2K	40.00	浴槽なし	汲み取り	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	D	1970	旧	×	30	51	60	80	○	○	2K	40.00	浴槽なし	汲み取り	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)
勝沼 6号団地	A	1974	旧	×	30	47	56	76	○	○	2K	52.00	浴槽なし	汲み取り	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	B	1974	旧	×	30	47	56	76	○	○	2K	52.00	浴槽なし	汲み取り	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	C	1974	旧	×	30	47	56	76	○	○	2K	52.00	浴槽なし	汲み取り	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	D	1974	旧	×	30	47	56	76	○	○	2K	52.00	浴槽なし	汲み取り	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	E	1974	旧	×	30	47	56	76	○	○	2K	52.00	浴槽なし	汲み取り	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	F	1974	旧	×	30	47	56	76	○	○	2K	52.00	浴槽なし	汲み取り	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)
勝沼 7号団地	A	1977	旧	×	30	44	53	73	○	○	3K	41.00	浴槽なし	汲み取り	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	B	1977	旧	×	30	44	53	73	○	○	3K	41.00	浴槽なし	汲み取り	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	C	1977	旧	×	30	44	53	73	○	○	3K	41.00	浴槽なし	汲み取り	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	D	1977	旧	×	30	44	53	73	○	○	3K	41.00	浴槽なし	汲み取り	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)
宮本団地		1979	旧	×	45	42	51	71	○	○	3K	60.10	バランス	○	—	改善不要
西の原団地	樺	1989	新	○	30	32	41	61	○	○	4K	69.93	3点給湯	○	—	改善不要
	楡		新	○					○	○	4K	69.93	3点給湯	○	—	改善不要
	桜		新	○					○	○	4K	69.93	3点給湯	○	—	改善不要
	白樺	1990	新	○	30	31	40	60	○	○	4K	69.93	3点給湯	○	—	改善不要
	辛夷		新	○					○	○	4K	69.93	3点給湯	○	—	改善不要
	樺		新	○					○	○	4K	69.93	3点給湯	○	—	改善不要
	檜		新	○					○	○	4K	69.93	3点給湯	○	—	改善不要
	萩		新	○					○	○	4K	69.93	3点給湯	○	—	改善不要
	胡桃		新	○					○	○	2LDK	77.80	3点給湯	○	—	改善不要
	もみじ	1999	新	○	30	22	31	51	○	○	2LDK	77.80	3点給湯	○	—	改善不要
	もみ		新	○					○	○	2LDK	78.90	3点給湯	○	—	改善不要
	かえでA	2004	新	○	30	17	26	46	○	○	2LDK	78.90	3点給湯	○	—	改善不要
	かえでB		新	○					○	○	2LDK	78.90	3点給湯	○	—	改善不要
	かえでC		新	○					○	○	2LDK	78.90	3点給湯	○	—	改善不要
	久保平団地(特公賃)		1994	新	○	70	27	36	56	○	○	3LDK	98.97	3点給湯	○	無
定住促進住宅松里住宅	1号棟	1993	新	○	70	28	37	57	○	○	3DK	61.50	バランス	浄化槽	無	改善が必要
	2号棟	1993	新	○	70	28	37	57	○	○	3DK	61.50	バランス	浄化槽	無	改善が必要
定住促進住宅勝沼住宅	1号棟	1983	新	○	70	38	47	67	○	○	3DK	60.50	バランス	○	無	改善が必要
	2号棟	1983	新	○	70	38	47	67	○	○	3DK	60.50	バランス	○	無	改善が必要
定住促進住宅赤尾住宅	1号棟	1973	旧	○	70	48	57	77	○	○	2K	39.80	バランス	○	無	改善が必要
	2号棟	1973	旧	○	70	48	57	77	○	○	2K	39.80	バランス	○	無	改善が必要

(3) 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

(1) 及び (2) の結果より、各団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。

表. 1次判定結果

		1次判定－2			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
1 次 判 定 － 1	継続管理する団地	①維持管理	②改善、又は建替	③優先的な改善、 又は優先的な建替	④優先的な建替
			Aグループ※1 上塩後住宅 定住促進住宅勝沼住宅		
	継続管理について判断を留保する団地	⑤維持管理、 又は用途廃止	⑥改善、建替、 又は用途廃止	⑦優先的な改善、 優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止	⑧優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
		宮本団地 西の原団地（櫟、榆、桜、白樺、辛夷、槿、檜、萩、栃、胡桃、もみじ、もみ、かえでA・B・C）	Bグループ※2 竹森住宅 久保平団地（特公賃） 定住促進住宅松里住宅 定住促進住宅赤尾住宅		新井団地 勝沼6号団地 勝沼7号団地

※1 Aグループ：継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地・住棟

※2 Bグループ：継続管理について判断を留保する団地

4. 2次判定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の検討から事業手法を仮設定します。

(1) ライフサイクルコスト比較や当面の建替え事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定 【2次判定－1】

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地・住棟）と判定された団地・住棟について、次のとおり判定を行います。

①判定内容（策定指針より）

ア：優先的な対応が必要と評価した住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替え事業量を試算する。

イ：計画期間内で実施可能な建替え事業量を試算する。

ウ：ア、イで試算した建替え事業量を比較し、Aグループ全てを計画期間内に建替えることが可能かどうかを検討する。

エ：Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替え時期を調整する。

オ：計画期間内における「優先的な建替え」「優先的な改善」「建替え」「改善」に分類する。

②判定結果

Aグループのうち、「優先的な対応が必要」と評価した住棟はないため、建替の検討を行いません。

また、上塩後住宅、定住促進住宅勝沼住宅については、耐用年数から計画期間内における改築を必要としないため、入居状況等を踏まえ、当面の期間、改善して使用を続けるものとします。

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

【2次判定－2】

1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定された団地・住棟を対象として、次のとおり判定を行います。

①判定内容（策定指針より）

- ア：該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を決める。
- イ：現在の管理戸数と将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。
- ウ：将来的にストックが余剰すると見込まれる場合はアで定めた優先順位の低い団地・住棟から、イで試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とする。将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間ストック等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備について検討し、仮設定する。
- エ：1次判定における（2）の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

②判定結果

表. 判定の考え方（案）

	考え方	廃止と仮定した戸数	維持と仮定した戸数	合計
	前提（2次判定－1の仮定）		272戸	530戸
【アについて】	優先順位の考え方①：2021年時点で耐用年数が超過（優先的な対応が必要（改善不可能））している新井団地：6戸、勝沼6号団地：16戸、勝沼7号団地：16戸を用途廃止したと仮定。【総管理戸数：530戸－38戸＝492戸】	38戸 (計 38戸)		492戸
	優先順位の考え方②：2030年時点で耐用年数が超過している宮本団地：2戸、西の原団地（櫟、榆、桜、白樺、辛夷、槿、檜、萩、栃、胡桃、もみじ、もみ）：18戸を用途廃止したと仮定。【総管理戸数：492戸－20戸＝472戸】	20戸 (計 58戸)		472戸
	優先順位の考え方③：2050年時点で耐用年数が超過している西の原団地（かえでA,B,C）：8戸、定住促進住宅赤尾住宅：80戸を当面維持し耐用年数で用途廃止と仮定。【総管理戸数：472戸－88戸＝384戸】	88戸 (計 100戸)		384戸
	優先順位の考え方④：竹森住宅：24戸、久保平団地（特公賃）：8戸、定住促進住宅松里住宅：80戸については、30年間に耐用年数を超過しないため、当面維持と仮定。		112戸 (計 384戸)	384戸

【イについて】 目標管理戸数 230 戸	225 戸<384 戸 であるため、充足 (159 戸余剰)
----------------------	-----------------------------------



【ウについて】 将来的ストック数が余剰であるため、【ア】で廃止と仮定した団地・住棟については、廃止と仮定する。

(3) 2 次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

(1) 及び (2) の検討結果を総合的に勘案し、A グループ、B グループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定します。

表. 2 次判定結果

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地			上塩後住宅 定住促進住宅 勝沼住宅				
(建替を前提としない) 当面維持管理する団地	当面維持管理	用途 廃止	改善し当面維持管理	用途 廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途 廃止	優先的な用途廃止
	廃止仮定 西の原団地 (かえで A・B・C)	宮本団地 西の原団地 (櫟,楡,桜,白 樺,辛夷,槿,檜, 萩,栃,胡桃,も みじ,もみ)	竹森住宅 久保平団地 (特公賃) 定住促進住宅 松里住宅 廃止仮定 定住促進住宅 赤尾住宅				新井団地 勝沼 6 号団地 勝沼 7 号団地

5. 3次判定

以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

- (1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
- (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- (3) 長期的な管理の見通し
- (4) 計画期間における事業手法の決定

(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

2次判定－2までに維持管理する戸数は、384戸となっています。

2次判定－1で維持と判定した上塩後住宅については、今後30年間にK6～K11(140戸)が耐用年数を経過し、目標管理戸数230戸であることから、縮小を念頭に置いた再編を検討します。

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間(30年間)における、建替事業、改善事業、用途廃止事業等にかかる費用を概算します。事業費に係る設定条件は、以下の通りです。

表. 事業費に係る設定条件

事業名		事業費(単価)	実施期間・条件
建替事業		19,000 千円/戸	建設から70年で実施
改善事業	水回り改善	2,500 千円/戸	建設から35年で実施
	給排水設備更新	1,500 千円/戸	建設から35年で実施
	外壁改修・屋上防水	1,300 千円/戸	耐用年数20年として実施
	外壁改修	1,000 千円/戸	耐用年数20年として実施
撤去		1,000 千円/戸	用途廃止の住棟に対して実施

①事業費の試算

事業費を算出すると、年ごとに大きな差が生じるものの、30年間で平均すると約1.18億円/年となります。内訳としては、建替事業で平均約3.0千万円、改善事業で平均約8.3千万円、撤去で平均約5百万円となります。

直近10ヵ年の平均事業費は約2.33億円/年となり、改善事業の水回り改善の実施が集中しており、耐用年数や劣化状況、入退去の状況から実施時期を調整し、平準化を図るとともに、継続的な予算の確保が必要となります。

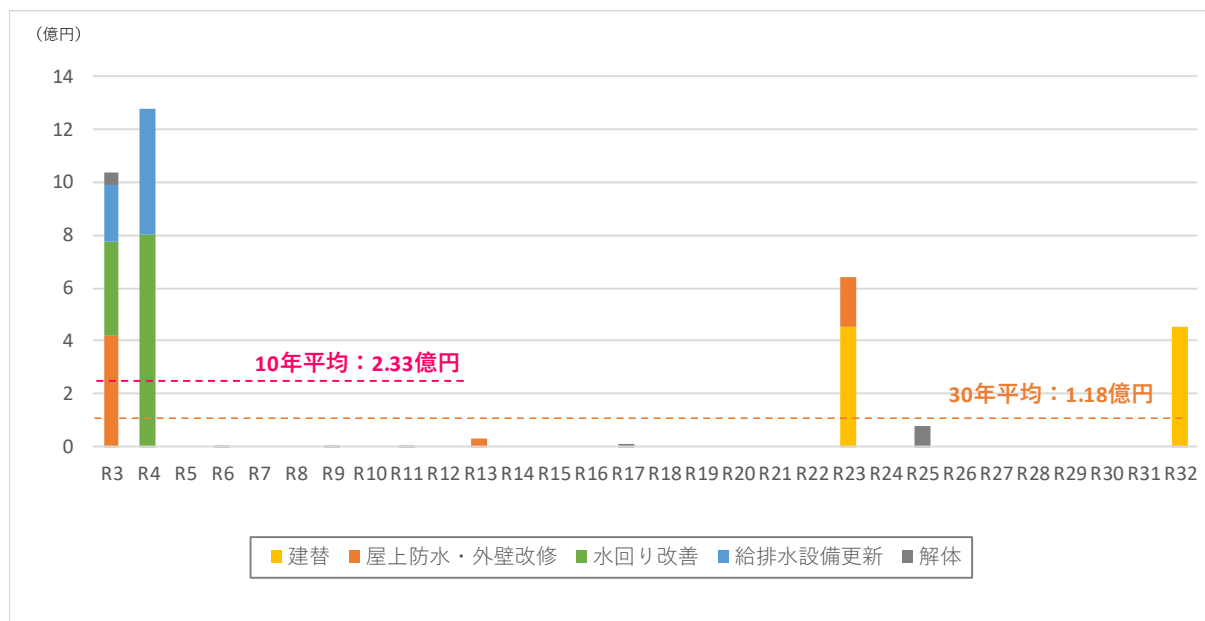


図. 事業費試算結果

②事業実施時期の調整

(2)での試算をもとに、事業実施時期を検討し、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した今後30年の中長期的な管理の見通しを示します。

調整の結果、概ね2億円の改善費用が継続して実施する必要があります。

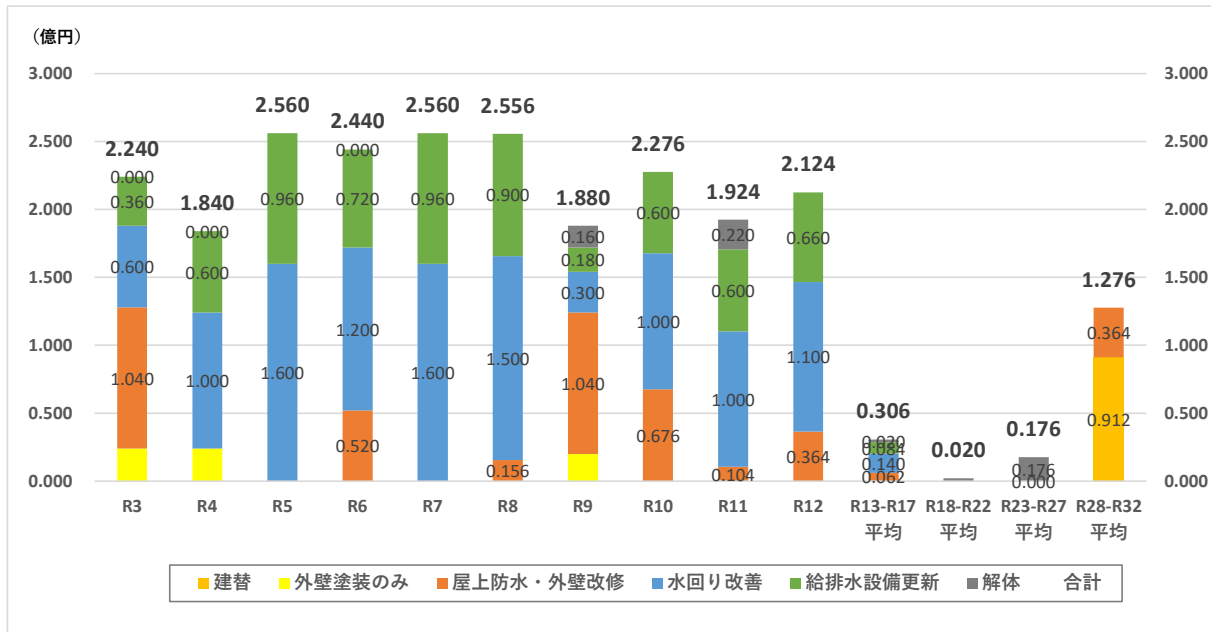


図. 事業量試算の調整結果（10 か年）

(3) 長期的な管理の見通し

今後 30 年の長期的な管理の見通しを示します。

表. 長期的な管理の見通し

[illegible]

：建替事業
 ：給排水設備更新+水回り改善（居住性向上）
 ：屋上防水・外壁改修（長寿命化）
 ：外壁改修（長寿命化）
 ：解体事業

(4) 計画期間における事業手法の決定

計画期間における事業手法を下表の通り設定します。

表. 計画期間における事業手法

事業手法		戸数（戸）	団地（住棟）名
維持管理		464 戸	上塩後住宅（K1,K2,K3,K5,K6,K7,K8,K9,K10,K11）、竹森住宅、久保平団地(特公賃)、定住促進住宅松里住宅（1号,2号）、定住促進住宅勝沼住宅（1号,2号）、定住促進住宅赤尾住宅（1号,2号）
		53 戸	（事後保全⇒廃止予定） 宮本団地※ ¹ 、西の原住宅（櫟,榆,桜,白樺,辛夷,槿,檜,萩,栃,胡桃,もみじ,もみ）※ ¹ 、西の原住宅（かえでA,B,C）
改善事業	外壁改修・屋上防水（長寿命化型）	300 戸	上塩後住宅（K1,K2,K3,K5）、久保平(特公賃)、定住促進住宅松里住宅（1号,2号）、定住促進住宅勝沼住宅（1号,2号）、定住促進住宅赤尾住宅（1号,2号）
	外壁改修（長寿命化型）	68 戸	上塩後住宅（K6,K8,K9）
	水回り改善（居住性向上型）	436 戸	上塩後住宅（K3,K5,K6,K7,K8,K9,K10,K11）、竹森住宅、久保平団地(特公賃)、定住促進住宅松里住宅（1号,2号）、定住促進住宅勝沼住宅（1号,2号）、定住促進住宅赤尾住宅（1号,2号）
	給排水設備更新（居住性向上型）	436 戸	上塩後住宅（K3,K5,K6,K7,K8,K9,K10,K11）、竹森住宅、久保平団地(特公賃)、定住促進住宅松里住宅（1号,2号）、定住促進住宅勝沼住宅（1号,2号）、定住促進住宅赤尾住宅（1号,2号）
建替		0 戸	－
用途廃止※ ²		13 戸	新井団地（A,B,D）、勝沼6号団地（A,B,C,D,E,F）、勝沼7号団地（A,B,C,D）

※1 「維持管理」とした団地（住棟）のうち、西の原住宅（櫟,榆,桜,白樺,辛夷,槿,檜,萩,栃,胡桃,もみじ,もみ）については耐用年限を迎えており、また、宮本団地については、計画期間中（2024 年）に耐用年限を迎えるものの、住宅の安全性の確認を行いながら、需要動向等に配慮しつつ、計画期間に建替や用途廃止等の検討を行います。

※2 「用途廃止」とした団地については、既に新規募集を停止しており、退去等が完了した段階で解体を実施していきます。現状において、耐用年限を迎えていることから、住宅の安全性の確認を行いながら、必要な保全を実施します。

第5章 点検の実施方針

全ての市営住宅等（建築物、建築設備を含む）について、点検・診断が未実施の場合は早期に健全性を把握します。点検は建築基準法第12条に基づき実施し、点検・診断結果や対策履歴等の情報はデータベースに記録したうえで次の点検・診断等へ活用するメンテナンスサイクルを構築します。

定期点検対象外の施設においても、技術者による法定点検と同様の点検を実施します。

また、全ての住棟を対象に年に一度程度「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に日常点検を実施します。点検の結果不具合等がある場合は、詳細調査の実施などの適切な対応を行います。なお、住戸内部については、居住者の入退去時等において確実に点検を行います。

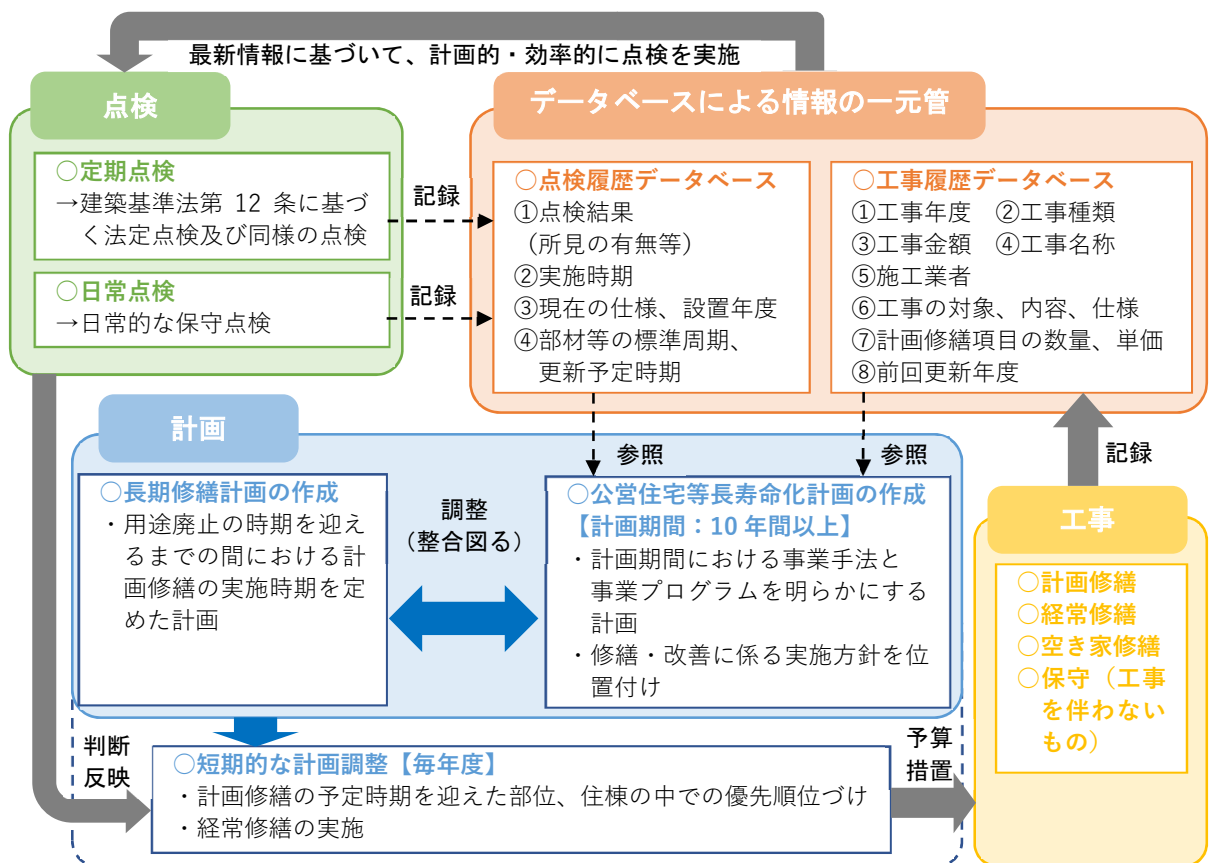


図 市営住宅等のメンテナンスサイクル（イメージ図）

第6章 計画修繕の実施方針

予防保全的な修繕を行い建物本体の耐用年数を維持していくためには、各修繕項目の一般的な修繕周期に留意しつつ、定期点検と併せて適切な修繕の時期を把握することが重要となります。

そこで、部材の耐用年数により全面補修、取替えを要する修繕周期を整理し、計画的な修繕の目安期間とします。

表. 修繕周期表（その1）

項目	修繕項目	対応部位等	修繕周期
① 屋根防水	屋上防水(保護防水)	屋上、塔屋、ルーフラバルコニー	修繕 24 年（補修 12 年）
	屋上防水(露出防水)	屋上、塔屋	撤去・新設 24 年（修繕 12 年）
	傾斜屋根	屋根	撤去・葺替 24 年（補修 12 年）
	庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バルコニー天端・アコ、架台天端 等	修繕 12 年
② 床防水	バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕 18 年
	開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕 18 年
③ 外壁塗装等	コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修 18 年
	外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替 18 年
	軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替 18 年
	タイル張補修	外壁・手すり壁 等	補修 18 年
	シーリング	外壁目地、建具周り、スリフ周り、部材接合部 等	打替 18 年
④ 鉄部塗装等	鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり、屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、隔て板枠、物干金物 等 屋外鉄骨階段	塗替 6 年
	鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア、共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、屋内消火栓箱 等	塗替 6 年
	非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等 （ボート、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリフ・雨樋 等	清掃・塗替 6 年

表 修繕周期表（その2）

項目	修繕項目	対応部位等		修繕周期
⑥ 給水設備	給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	取替 20 年
			硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	取替 35 年
	貯水槽	受水槽、高置水槽		取替 25 年
	給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ		取替 15 年（補修 8 年）
⑦ 排水設備	雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火 2 層管	取替 30 年
	汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火 2 層管	取替 30 年
	排水管（屋外）	屋外排水管	排水用硬質塩化ビニル管	取替 25 年
	雨水樋	立て樋		取替 30 年
	排水ポンプ	排水ポンプ		取替 15 年（補修 8 年）
⑧ ガス設備	ガス管（屋内）	ガス管	配管用炭素鋼鋼管	取替 30 年
		ガスメーター		取替 10 年
	ガス管（屋外）	配管用炭素鋼鋼管		取替 20 年
		被覆鋼管ポリエチレン		取替 50 年
⑨ 電灯設備等	電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等		取替 15 年
		非常用照明器具内蔵蓄電池		取替 4~6 年
	配電盤類	配電盤・ブレーキ等		取替 30 年
	幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等		取替 30 年
	避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等		取替 40 年
⑩ 専用部分	住設機器	浴室ユニット		取替 25 年
	設備機器	分電盤		取替 15 年
		給湯・暖房器、バランス釜		取替 15 年
		換気扇		取替 20 年

第7章 改善事業の実施方針

個別改善は、規模増改善、住戸改善、共用部改善及び屋外・外構改善を行う事業です。
個別改善についてはその内容により、4種類の改善型式に分かれます。
それぞれの型式の実施方針について以下に示します。

(1) 居住性向上型

構造体や建具の老朽改善や住戸設備の機能向上を図り、居住性の向上を図ります。

- 浴槽や給湯器の設置、浴室や台所の設備機器の更新等の改修を行い、居住性の向上を図ります。
- 断熱材の充填や気密性の高い建具を採用するなど断熱性の高め、居住性の向上を図ります。

(2) 福祉対応型

高齢者等が安全、安心して居住できるように、住戸内及び屋外のバリアフリー化を進めます。耐火構造の住棟の1階部分について、高齢者等が安全・安心して居住できるようにバリアフリー化を進めます。

- 高齢者が安全で安心して居住できるようにユニバーサルデザインの理念を取り入れた住環境、住戸内の設計を進めます。
- 車椅子の動線に配慮し、エレベーター・スロープの設置、廊下幅の確保、玄関のハンガータイプ引き戸、室内（浴室、トイレ等も含む）においては床の段差解消、車椅子回転空間の確保、フリースペース付き流し台、レバーハンドル、手摺等を設置します。
- スロープ、共用廊下、室内に手摺を設置、床面に滑りにくい仕上材を使用し転倒防止に努めます。

(3) 安全性対応型

耐震改修等により躯体の安全性を確認したうえで、防犯性の向上や生活事故防止に配慮した改善を行います。

- 入居者が安全で安心して生活できるようにするため、腐食が進行しているバルコニー手摺を補修します。
- 外壁のモルタル、爆裂について落下防止対策を講じます。
- 防犯対応として、共用灯の適正照度・配置を考慮するとともに、高木などによる見通しの悪い場所を発生させない環境に配慮します。

(4) 長寿命化型

耐震改修等により躯体の安全性を確認したうえで、防犯性の向上や生活事故防止に配慮した改善を行います。

- 建替年度が確定している住棟以外は、長期的な活用を図るため耐久性の向上や、躯体への影響の低減、容易な維持管理のために仕様のグレードアップ等に努めます。
- 外壁塗装、屋上防水層、給排水設備などの仕様は、耐久性の向上等を考慮します。

第8章 建替事業の実施方針

本計画では建替えに位置づけられた市営住宅等はありませんが、今後建替えを行う際には、以下の方針や新たな社会的要請に対応しつつ、良質な市営住宅ストックの更新を実施します。

- 市営住宅等への世帯需要等の応募状況や社会的要請に配慮した供給を実施します。
- ユニバーサルデザインを積極的に導入し、適正な居住水準と安全性の高い住宅設備水準を備えた住宅ストックとします。
- 福祉施策等との連携を考慮し、設計段階から関係機関と必要な施設等の協議を行います。
- 低炭素社会の形成を目指し、省エネルギー型・環境共生型の住宅整備に努めます。
- 用途廃止を予定する住棟については、入居者の円滑な住替えに配慮し、順次廃止を進めるものとします。建替年度が確定している住棟以外は、長期的な活用を図るため耐久性の向上や、躯体への影響の低減、容易な維持管理のために仕様のグレードアップ等に努めます。

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

以下、国が公表した「ライフサイクルコスト算定プログラム」を用いて、ライフサイクルコストの縮減効果を算出します。

【算出の考え方】

- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・ 算出に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・ 現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率 4%/年を適用して現在価値化する。

現時点以降の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 $= b \times c$

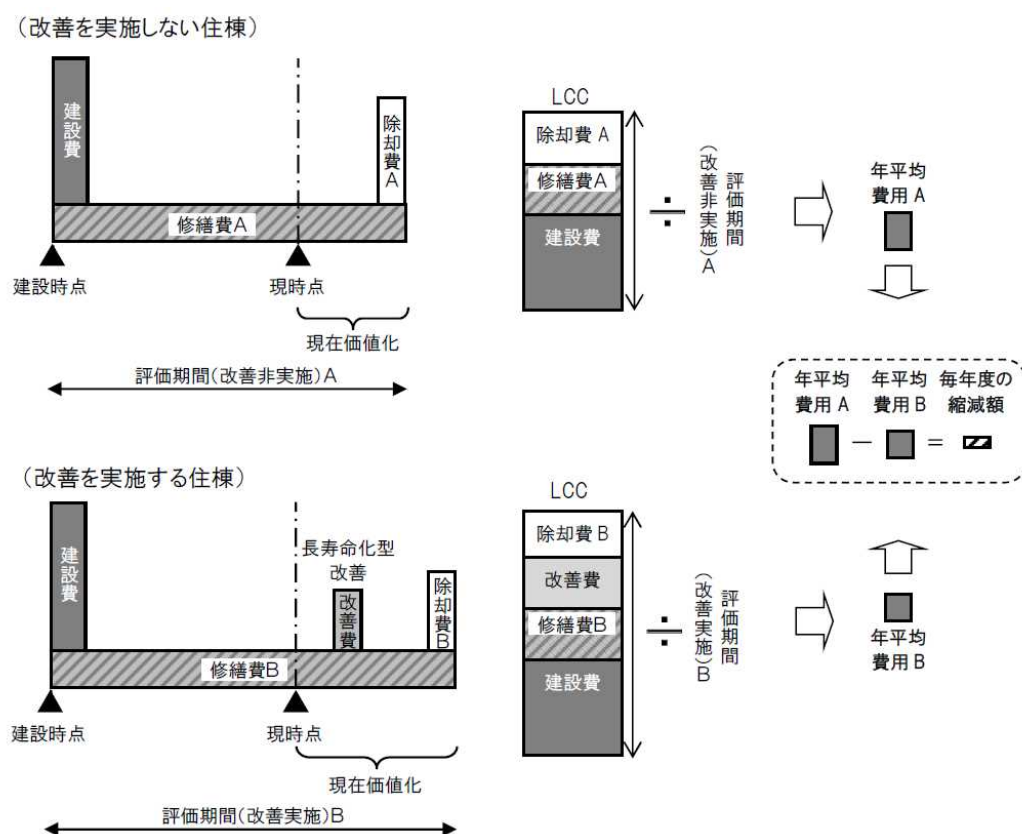
a : 現時点以降の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

■ ライフサイクルコストの算出イメージ



【算出の手順】 以下の手順でライフサイクルコスト（L C C）の縮減効果を算出する。

計画前モデル	①評価期間（改善非実施）A ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間《本計画においては、50年》 ②修繕費A ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。 ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。 ③建設費 ・推定再建築費（＝当該住棟の建設当時の標準建設費×公営住宅法施行規則第23条の率）。 ④除却費A ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費 ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。 ⑤計画前L C C（単位：円／戸・年） $= (③建設費 + ②修繕費A + ④除却費A) \div ①評価期間(改善非実施)A$
計画後モデル	⑥計画期間（改善実施）B ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（L C C算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される改善事業（L C C算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）《本計画においては、70年》 ⑦修繕費B ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。 ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。 ⑧長寿命化型改善費 ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。 ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。 ・長寿命化型改善は現時点以降に行われるので、全て現在価値化して算出する。 ⑨建設費 ・推定再建築費（＝当該住棟の建設当時の標準建設費×公営住宅法施行規則第23条の率）。 ⑩除却費B ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費 ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。 ⑪計画後L C C（単位：円／戸・年） $= (⑨建設費 + ⑧長寿命化型改善費 + ⑦修繕費B + ⑩除却費B) \div ⑥評価期間(改善実施)B$
L C C 縮減効果	⑫年平均縮減額 ・上記⑤、⑪より、 $年平均縮減額 = ⑤計画前L C C - ⑪計画後L C C$ ⑬住棟あたりの年平均縮減額 ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額が＋であれば、ライフサイクルコスト（L C C）縮減効果があると判断できる。

2. ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、次のように対象となる全ての住棟で、長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの縮減効果があることを確認しました。

表. 改善事業の実施予定一覧及び LCC 縮減効果

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	改善事業の時期・内容	LCC 縮減効果 (千円/年)
上塩後住宅 (特公賃含)	K1	16	中耐	2001	2030 年：屋上防水/外壁改修(長寿命)	1,894
上塩後住宅	K2	12	中耐	2000	2030 年：屋上防水/外壁改修(長寿命)	1,464
上塩後住宅	K3	12	中耐	1999	2028 年：屋上防水/外壁改修(長寿命) 2030 年：給排水設備更新/水回り改善(居住性向上)	1,454
上塩後住宅	K5	12	中耐	1997	2026 年：屋上防水/外壁改修(長寿命) 2027 年：給排水設備更新/水回り改善(居住性向上)	1,404
上塩後住宅	K6	20	中耐	1977	2026 年：給排水設備更新/水回り改善(居住性向上) 2027 年：外壁改修(長寿命)	1,702
上塩後住宅	K7	24	中耐	1972	2021 年：給排水設備更新/水回り改善(居住性向上)	1,298
上塩後住宅	K8	24	中耐	1976	2021 年：外壁改修(長寿命) 2025 年：給排水設備更新/水回り改善(居住性向上)	1,903
上塩後住宅	K9	24	中耐	1975	2022 年：外壁改修(長寿命) 2024 年：給排水設備更新/水回り改善(居住性向上)	1,658
上塩後住宅	K10	24	中耐	1975	2024 年：給排水設備更新/水回り改善(居住性向上)	1,538
上塩後住宅	K11	24	中耐	1973	2023 年：給排水設備更新/水回り改善(居住性向上)	1,151
竹森団地	T1	24	中耐	1981	2030 年：給排水設備更新/水回り改善(居住性向上)	2,267
久保平団地 (特公賃)	—	8	中耐	1994	2029 年：屋上防水/外壁改修(長寿命) 2030 年：給排水設備更新/水回り改善(居住性向上)	937
定住促進住宅 松里住宅	1 号棟	40	中耐	1993	2028 年：屋上防水/外壁改修(長寿命) 2029 年：給排水設備更新/水回り改善(居住性向上)	3,699
定住促進住宅 松里住宅	2 号棟	40	中耐	1993	2027 年：屋上防水/外壁改修(長寿命) 2028 年：給排水設備更新/水回り改善(居住性向上)	3,704
定住促進住宅 勝沼住宅	1 号棟	40	中耐	1983	2024 年：屋上防水/外壁改修(長寿命) 2025 年：給排水設備更新/水回り改善(居住性向上)	4,132
定住促進住宅 勝沼住宅	2 号棟	40	中耐	1983	2026 年：給排水設備更新/水回り改善(居住性向上) 2027 年：屋上防水/外壁改修(長寿命)	4,100
定住促進住宅 赤尾住宅	1 号棟	40	中耐	1973	2021 年：屋上防水/外壁改修(長寿命) 2022 年：給排水設備更新/水回り改善(居住性向上)	2,103
定住促進住宅 赤尾住宅	2 号棟	40	中耐	1973	2021 年：屋上防水/外壁改修(長寿命) 2023 年：給排水設備更新/水回り改善(居住性向上)	2,124

第 10 章 長寿命化のための事業実施予定一覧

長寿命化のための事業実施一覧として、次頁のとおり様式 1 ～ 3 を定めます。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：甲州市

住宅の区分：()

特定公共
賃貸住宅
公営住宅
改修住宅
その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
上塩後住宅 (特定公共賃貸 住宅含む)	K1	16	中耐	2001												屋上防水/ 外壁改修 (長寿命)	1,894	
上塩後住宅	K2	12	中耐	2000												屋上防水/ 外壁改修 (長寿命)	1,464	
上塩後住宅	K3	12	中耐	1999										屋上防水/ 外壁改修 (長寿命)		給排水設備 新/水回り改善 (居住性向上)	1,454	
上塩後住宅	K5	12	中耐	1997							屋上防水/ 外壁改修 (長寿命)	給排水設備 新/水回り改善 (居住性向上)					1,404	
上塩後住宅	K6	20	中耐	1977							給排水設備 新/水回り改善 (居住性向上)	外壁改修 (長寿命)					1,702	
上塩後住宅	K7	24	中耐	1972							給排水設備 新/水回り改善 (居住性向上)						1,298	
上塩後住宅	K8	24	中耐	1976							給排水設備 新/水回り改善 (居住性向上)						1,903	
上塩後住宅	K9	24	中耐	1975						外壁改修 (長寿命)	給排水設備 新/水回り改善 (居住性向上)						1,659	
上塩後住宅	K10	24	中耐	1975							給排水設備 新/水回り改善 (居住性向上)						1,538	
上塩後住宅	K11	24	中耐	1973							給排水設備 新/水回り改善 (居住性向上)						1,151	

注 1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注 2) LCC 縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：甲州市

住宅の区分：公営住宅 特定公共賃貸住宅 公営住宅 賃貸住宅 改修住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
竹森団地	T1	24	中耐	1981														給排水設備更新/水回り改修 (居住性向上)	2,267	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

事業主體名：甲州市

甲州市

住宅の区分：

公営住宅	特定公共賃貸住宅	公営住宅（公共供給）	改良住宅	その他（
------	----------	------------	------	------

改良住宅 その他（ ）

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

七五甲

住宅の区分：

特定公共賃貸住宅	公営住宅 （公社住宅）	改良住宅	その他
(定住促進住宅)			

[illegible]

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 甲州市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価賃 改良住宅 その他（ ）
賃貸住宅 （公共供給）

[illegible]

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名:

甲州市

住宅の区分:

此
公寓住

給仕共價
共價共仕

改良住宅 その他（ ）

[illegible]

(注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。